

BI20
LAN22
CIO

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

*Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,
n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 00397420399
REA di Bologna 458582
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00*

**Bilancio Consolidato Gruppo IGD
e Progetto di Bilancio di esercizio IGD Siiq S.p.A.
al 31 dicembre 2022**



1 IL GRUPPO IGD

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

2 RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1	Il Gruppo IGD	20
2.1.1	Le nostre attività	21
2.2	Andamento dell'esercizio 2022	24
2.2.1	Analisi economica	24
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	36
2.3	Indicatori di Performance EPRA	41
2.4	Il Titolo	48
2.5	Eventi rilevanti dell'esercizio	53
2.6	Il Portafoglio Immobiliare	58
2.6.1	Il Portafoglio Immobiliare	60
2.6.2	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	72
2.6.2.1	Italia	72
2.6.2.2	Romania	74
2.7	Valutazioni degli esperti indipendenti	77
2.8	Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	116
2.9	Organizzazione e Risorse umane	118
2.10	Sostenibilità: strategia e performance 2022	122
2.10.1	I temi material	123
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	123
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate	125
2.11	Evoluzione prevedibile della gestione	126
2.12	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti	126
2.12.1	Rischi strategici	126
2.12.2	Rischi Operativi	131
2.12.3	Rischi di Compliance	134

2.12.4	Rischi finanziari	137
2.12.5	Altre considerazioni	139
2.13	Operazioni infragruppo e con parti correlate	139
2.14	Azioni Proprie	139
2.15	Attività di ricerca e sviluppo	140
2.16	Operazioni significative	140
2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo	140

3 RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

3.1	Profilo dell'Emittente	144
3.2	Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 23 febbraio 2023	146
3.3	Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)	148
3.4	Consiglio di Amministrazione	149
3.4.1	Ruolo del Consiglio di Amministrazione	149
3.4.2	Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)	150
3.4.3	Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), e d-bis), TUF)	151
3.4.4	Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	156
3.4.5	Ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione	158
3.4.6	Consiglieri Esecutivi	159
3.4.7	Amministratori Indipendenti e Lead Independent Director	161
3.5	Gestione delle Informazioni Societarie	162
3.6	Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	163
3.7	Autovalutazione e successione degli Amministratori - Comitato per le nomine e per la remunerazione	164
3.7.1	Autovalutazione e successione degli Amministratori	164
3.7.2	Comitato per le nomine e per la remunerazione	165
3.8	Remunerazione degli Amministratori	168
3.9	Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi - Comitato Controllo e Rischi	168
3.9.1	Chief Executive Officer	175

3.9.2	Comitato Controllo e Rischi	176
3.9.3	Responsabile della funzione di Internal Audit	179
3.9.4	Il Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/2001	179
3.9.5	Società di Revisione	181
3.9.6	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	181
3.9.7	Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi	182
3.10	Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti correlate	183
3.11	Collegio Sindacale	184
3.11.1	Nomina e sostituzione	184
3.11.2	Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	185
3.12	Rapporti con gli Azionisti	189
3.13	Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)	190
3.14	Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte, TUF)	191
3.15	Cambiamenti della chiusura dell'Esercizio di riferimento	191
3.16	Considerazioni sulla lettera del Presidente del Comitato per la Corporate Governance	191
Tabelle		192

4 GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2022

4.1	Conto economico consolidato	200
4.2	Conto economico complessivo consolidato	202
4.3	Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	203
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	205
4.5	Rendiconto finanziario consolidato	207
4.6	Note di commento ai prospetti contabili	209
4.7	Direzione e coordinamento	303
4.8	Elenco delle partecipazioni rilevanti	304
4.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	305
4.10	Attestazione del bilancio consolidato	306
4.11	Relazione della Società di Revisione	307

5 IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2022

5.1	Conto economico	316
5.2	Conto economico complessivo	317
5.3	Situazione patrimoniale - finanziaria	318
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	320
5.5	Rendiconto finanziario	322
5.6	Note di commento ai prospetti contabili	324
5.7	Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi	413
5.8	Direzione e coordinamento	414
5.9	Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	415
5.10	Attestazione del bilancio d'esercizio	416
5.11	Allegati	417
5.12	Relazione della Società di Revisione	420
5.13	Relazione del Collegio Sindacale	427

6 GLOSSARIO

6	Glossario	446
----------	------------------	------------



1

// IL GRUPPO IGD INDICE DETTAGLIATO

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

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli Azionisti

Dopo due esercizi profondamente segnati dalla pandemia, anche nel 2022 abbiamo affrontato uno scenario esterno complesso.

> Proseguono le difficoltà del contesto operativo, con un'evoluzione inattesa di inflazione e tassi d'interesse che si riflette sulle valutazioni del portafoglio

Nei primi mesi dello scorso anno la variante Omicron del virus da Covid-19 ha prodotto centinaia di migliaia di contagi in Italia, mentre dopo l'insorgere del conflitto russo-ucraino sono peggiorate le disfunzioni in molte catene di fornitura, già messe alla prova dalle restrizioni per contenere la pandemia; le difficoltà negli approvvigionamenti hanno alimentato l'inflazione, trainata soprattutto dalla lievitazione dei prezzi dell'energia. L'esigenza di contenere la continua ascesa dei prezzi ha quindi spinto le Banche Centrali ad adottare una politica monetaria restrittiva, che ha provocato un repentino rialzo nel costo del denaro.

Questo scenario ha avuto un impatto diretto anche sulle **valutazioni del patrimonio immobiliare di IGD**, con il consistente aumento nei tassi di uscita delle perizie indipendenti che non è stato pienamente compensato dai benefici di canoni locativi indicizzati, generando perciò una **variazione negativa nel Fair Value di 53 milioni circa a cui si aggiungono tutti gli investimenti effettuati nell'esercizio che portano ad un impatto sul conto economico della Società pari a 93,8 milioni**.

> L'Utile Netto Ricorrente in miglioramento offre un segnale rassicurante

L'indicatore che meglio riflette l'efficacia della gestione operativa e finanziaria di IGD, il **Funds from Operations** o FFO, presenta invece un **incremento del 3,8% a 67,2 milioni di Euro**: una performance che è andata quindi oltre il tasso di crescita che avevamo previsto nell'agosto scorso.

"Sulla base di questa performance, ricaviamo un'indicazione di fondo rassicurante sull'efficacia delle politiche con cui abbiamo gestito la complessità dello scenario di questo esercizio e sulla confermata validità del nostro modello di business".

> Le politiche di sostegno ai tenant in difficoltà si riflettono in positive metriche operative

Nel biennio **2020-2021** i centri commerciali italiani di IGD avevano subito notevoli restrizioni a causa della pandemia,

con 87 giorni di **chiusura** nel 2020 e 44 nel 2021. La scelta di trattare individualmente con gli operatori per studiare le soluzioni più efficaci, attraverso misure di **scontistica temporanea e dilazioni nei pagamenti**, ha permesso di arginare il numero di superfici sfitte o di crediti non incassabili, mantenendo intatta la struttura contrattuale ed evitando ricadute economiche sugli esercizi seguenti.

Nel 2022, pur non avendo subito le chiusure degli anni precedenti e non avendo strascichi sui canoni dagli sconti concessi durante i picchi della pandemia, ci siamo dovuti comunque confrontare con un **primo trimestre** ancora complesso, a causa del dilagare dei **contagi della variante Omicron** del virus: un fattore che ha in qualche misura condizionato il numero delle visite nei centri commerciali. **Nei trimestri successivi** al primo, invece, ci siamo dovuti misurare con nuovi **limiti del budget di spesa delle famiglie**, il cui potere di acquisto veniva eroso della galoppante inflazione, e - in particolare nella seconda parte dell'anno - dal più elevato costo di mutui, utenze e carburanti. D'altro lato, abbiamo visto i margini dei nostri **tenant** messi fortemente sotto pressione dai significativi aumenti della bolletta energetica.

Per sostenere singole insegne in difficoltà, nel 2022 abbiamo perciò nuovamente dovuto provvedere ad attuare misure di **scontistica temporanea**, sempre fedeli alla linea di mantenere intatti i precedenti contratti.

"Il fatto che gli incassi sui crediti abbiano proceduto con successo, mentre l'occupancy rimaneva a buoni livelli, conferma la validità della linea seguita nell'ultimo triennio".

Il trend di recupero dei volumi dei crediti sul portafoglio italiano ci ha dato ragione, essendo risultato in miglioramento, con una percentuale di **crediti incassati** sul fatturato 2022 che oggi è intorno al **96%**.

A fine 2022, inoltre, il portafoglio italiano di IGD presenta un tasso di **financial occupancy del 95,7%**, in crescita rispetto al livello della fine del precedente esercizio. Nel corso del 2022 la squadra del commerciale di IGD ha proceduto a siglare **171 nuovi contratti**, di cui 91 rinnovi e 80 per inserire una nuova insegna, su un totale di 1.401 contratti del portafoglio italiano, con un **incremento medio dei canoni dell'1,1%**.

Durante le attività di commercializzazione del 2022 sono stati chiusi alcuni nuovi contratti che prevedono **scalette**: con questo sistema sono stati sterilizzati tempora-

neamente gli impatti della galoppante inflazione, in modo da agevolare per i primi tre anni l'inserimento di brand di richiamo, che nel prosieguo del rapporto avranno canoni indicizzati secondo la tipica struttura di IGD.

"La politica di mantenere invariata la struttura dei contratti è risultata premiante: oggi IGD può beneficiare di canoni indicizzati all'inflazione e una componente molto ridotta di ricavi esposti alla variabilità delle performance di vendita".

> Crescono le vendite delle gallerie e quelle degli ipermercati

Nonostante un primo trimestre sfidante, **le vendite degli operatori nelle gallerie italiane** di IGD nel 2022 sono cresciute in modo significativo, facendo segnare un **incremento del 13,3%** rispetto al 2021 e superando dello 0,7% il livello pre-pandemico del 2019. In ripresa anche i fatturati degli **ipermercati**, che mostrano un **incremento del 2,5%** rispetto al dato del 2021, confermando così il proprio ruolo di ancora fondamentale all'interno del centro commerciale.

Le nostre analisi evidenziano un altro positivo segnale **dall'aumento del numero di retailer che hanno registrato fatturati in crescita rispetto al 2021**, a rete omogenea: un fenomeno particolarmente incoraggiante per un operatore, come IGD, che deriva circa metà del proprio monte canoni dai negozi di vicinato, con superfici inferiori ai 250 metri quadrati. Va anche ricordato che questa tipologia di retailer era quella che aveva subito la più pesante flessione di fatturato nel biennio 2020-2021, mentre gli operatori che occupano superfici medie e grandi avevano beneficiato più direttamente del fenomeno di aumento dell'importo dello scontrino medio.

Prosegue inoltre la tendenza, osservata a partire dal 2020, di visite al centro commerciale che sono meno frequenti, o effettuate dalla singola famiglia con un minore numero di membri, ma più mirate rispetto a quanto accadeva in un contesto pre-pandemico. Gli **ingressi**, per quanto ancora **inferiori del 17,1% rispetto al 2019**, sono comunque risultati **in aumento del 6,9% rispetto al 2021**.

> Aumento corale delle vendite nelle diverse categorie merceologiche rispetto al 2021

A fronte di un miglioramento trasversale alla generalità delle categorie merceologiche, emerge un incremento superiore alla media del 13,4% fatta registrare nel complesso dalle gallerie, in particolare per la **Ristorazione**, che rimbalza del 53,5%, seguita dai settori **Cura della persona** e **Beni per la casa**, rispettivamente in aumento del 16,1% e

del 14,1%. Aumento lievemente superiore alla media anche per l'**Abbigliamento**, che cresce del 13,5%.

La prima tendenza che emerge è dunque quella di un **risveglio della vita sociale**, che ha premiato in particolare il segmento **fast-food**. IGD ha saputo intercettare questo comportamento avendo recentemente inserito nuovi **tenant** nella ristorazione, caratterizzati da layout leggeri e ben tematizzati: questo ha consentito di offrire un'ampia varietà di proposte, sia per il pranzo, man mano che si riduceva l'incidenza del lavoro da casa, sia per la sera, con il ritorno nei cinema spinto anche da nuovi film finalmente disponibili.

La seconda tendenza emersa nel 2022 è quella del **volersi premiare, avendo cura di sé e del proprio "nido"**, tornato a essere luogo in cui si riceve. Dopo lunghi periodi in cui le persone erano rimaste isolate in casa, nel 2022 sono quindi molto aumentate le spese in profumeria, nei negozi di ottica e, soprattutto, nelle gioiellerie, oltre che nei negozi di articoli per la casa. Mentre l'**Elettronica** ha rallentato il proprio tasso di crescita, dopo un 2021 particolarmente brillante per la sostituzione dei televisori e l'esigenza, nata già nel 2020, di disporre di strumenti adeguati per l'*e-learning* e per il lavoro da casa, con una rinata voglia di uscire e incontrare altre persone è tornato a crescere anche l'**Abbigliamento** - merceologia che nel merchandising mix delle gallerie italiane di IGD pesa per il 53%.

Anche all'interno di questa tipologia di negozi abbiamo potuto rilevare nuove tendenze: abbiamo infatti assistito a una sempre maggiore polarizzazione delle preferenze dei visitatori, i quali si indirizzano su brand di abbigliamento premium, con elevato scontrino medio, nella logica di volersi premiare, oppure convergono su insegne con prodotti che riflettono le nuove tendenze della moda, ma a prezzi molto convenienti.

Nelle nostre gallerie, abbiamo perciò prontamente **rivisitato il mix di offerta**, alleggerendo la componente di abbigliamento di fascia media e rafforzando la presenza di merceologie che maggiormente incontrano le preferenze dei visitatori.

Gli interventi di **revisione del mix** sono stati particolarmente di peso su due asset-chiave del portafoglio: al centro **Puntadiferro** a Forlì e nel centro **Tiburtino** a Roma - due centri che rispetto a un anno fa oggi possono contare sulla presenza in galleria di nuove insegne che coprono un'offerta che va dai prodotti per la casa al barber shop, al parrucchiere con un ricco servizio di estetica, fino ai nuovi formati delle food court. Un'azione di commercializzazione di grande impatto è stata realizzata anche nel

centro **PortoGrande** in provincia di Ascoli, il cui restyling sarà completato nel 2023: qui, a valle della riduzione della superficie dell'ipermercato, sono state inserite nuove merceologie, con scelte basate su un'attenta analisi comparativa rispetto a quanto è presente nel bacino di riferimento. L'inserimento di nuovi tenant, soprattutto laddove attuato attraverso una riduzione delle superfici destinate agli ipermercati, ha comportato il venir meno di alcuni canoni nel periodo in cui le superfici sono rimaste **sfitte** per realizzare le **opere di fit-out dei nuovi negozi**. La **reazione immediata** che IGD ha potuto rilevare sugli **ingressi** dei centri oggetto di rimodulazioni e revisioni del mix di offerta testimonia la validità dell'azione di ricommercializzazione.

“Con il nuovo mix di proposta commerciale, ingressi e vendite stanno ripagando gli sforzi di cambiamento compiuti, a dimostrazione del fatto che sia oggi più che mai vitale interpretare e intercettare con tempestività i nuovi modelli di consumo emergenti per alimentare i propri ricavi da locazione”.

> Il marketing di IGD si arricchisce di nuovi strumenti facendo leva sulla digitalizzazione

Il 2022 ha segnato il ritorno alla realizzazione di eventi fisici all'interno dei centri commerciali di IGD: uno strumento di marketing che ha sempre efficacemente contribuito ad attrarre visitatori e che era stato impossibile utilizzare a causa delle restrizioni in tempo di pandemia. A partire dalla primavera, sono stati ben **531 gli eventi** che hanno avuto luogo nei centri del portafoglio italiano di IGD.

Nella logica di un **consolidamento della partnership** tra proprietà e primari tenant, nell'ultimo trimestre del 2022 abbiamo inoltre realizzato una rilevante **campagna di co-marketing con Coop Alleanza 3.0**, articolata su tre distinti piani, che ha interessato 12 centri commerciali. In primo luogo, IGD ha beneficiato di una migliorata conoscenza e percezione del proprio brand attraverso la **comunicazione** di eventi, iniziative commerciali e nuove aperture, inserita in circa 20 milioni di volantini destinati ai Soci Coop. In secondo luogo, attraverso un'importante **iniziativa promozionale**, IGD ha messo a disposizione 50 mila buoni per effettuare ulteriori acquisti, di importo doppio rispetto a quanto speso dai clienti stessi, con il risultato di incentivare lo shopping delle famiglie e di alimentare nuova domanda per gli operatori. In terzo luogo, attraverso lo sviluppo della **pianificazione digital**, IGD ha fatto leva su circa 680 mila newsletter e SMS inviati da Coop Alleanza 3.0 ai propri Soci per offrire una serie di vantaggi esclusivi, migliorando così il proprio database in termini di contatti e di arricchimento dei profili.

Dopo il varo del piano di marketing digitale nel 2020 e l'implementazione di un sistema di *Customer Relationship Management* nel 2021, il **processo di digitalizzazione** dei centri commerciali di IGD ha avuto ulteriori, importanti sviluppi: nel 2022 abbiamo infatti completamente rinnovato la dotazione di totem e ampliato il numero di infopad, aggiungendo nuovi servizi per la clientela; i 30 ledwall oggi presenti nei centri IGD sono inoltre pronti per essere utilizzati anche come spazi pubblicitari remunerativi.

“Grazie al notevole arricchimento del database di contatti avvenuto nel 2022 e ai 18 diversi profili in cui sono stati collocati gli iscritti, oggi IGD è in grado di creare campagne di marketing e comunicazione personalizzate”.

È infatti allo studio con diversi brand presenti nelle gallerie la realizzazione di ulteriori **progetti di co-marketing**, oltre a quello già strutturato con il marchio di make-up KIKO Milano.

> A fronte di un'elevata occupancy, Winmarkt registra un soddisfacente tasso di incassato

In Romania il contesto macroeconomico nel quale ci siamo trovati a operare nel corso del 2022 è stato di netta ripresa, nonostante una decelerazione nella seconda metà dell'anno.

La squadra di IGD ha compiuto uno sforzo impegnativo per riconquistare un elevato livello di financial occupancy nelle gallerie, dopo la discesa al 93,6% a fine 2020 a causa della pandemia. Grazie alle efficaci politiche di ricommercializzazione, a fine 2022 nelle gallerie a insegna Winmarkt abbiamo visto l'**occupancy** raggiungere il **98%**: una premessa essenziale per ricostruire traffico e rafforzare l'attrattività della nostra catena di 14 centri commerciali. Questo importante risultato è stato raggiunto soprattutto inserendo nuovi operatori nei piani alti e nelle superfici di maggiore dimensione, introducendo poliambulatori, servizi pubblici, centri fitness e catene di abbigliamento che propongono capi accessibili ma dall'impatto accattivante. L'incidenza di piccoli operatori locali resta comunque significativa, nell'ordine del 42%, mentre i marchi internazionali coprono il 37% dell'offerta commerciale e i marchi rumeni il restante 21%. Complessivamente nel corso del 2022 nel portafoglio rumeno sono stati siglati 272 rinnovi e firmati 121 contratti per turnover, con un **incremento medio dei canoni dell'1,8%**. Sono complessivamente 45 i nuovi punti vendita aperti nelle gallerie nel corso dei 12 mesi. A valle delle negoziazioni abbiamo anche ottenuto un consolidamento dei ricavi, con la durata media dei contratti che oggi si attesta leggermente sotto i 5 anni. Una prova determinante delle efficaci politiche commerciali

condotte sta nella elevata **percentuale di crediti incassati** sul fatturato 2022, che ai primi di febbraio 2023 si attesta intorno al **97%**.

In termini di **capex**, nel 2022 abbiamo realizzato tutti gli investimenti di fit-out previsti per inserire le nuove insegne e per migliorare il profilo di efficienza energetica, inclusa la realizzazione dell'impianto fotovoltaico nel centro di Ploiesti, per un impegno complessivo di 1,4 milioni di Euro.

> Notevoli investimenti per portare avanti i lavori della pipeline negli asset italiani

Nel corso del 2022, a livello di Gruppo, IGD ha realizzato **investimenti per un totale di 34,6 milioni di Euro**: un dato che si confronta con i 22,9 milioni di Euro del 2021.

A novembre 2022, abbiamo concluso il **restyling** del centro **La Favorita** di Mantova, che ha comportato un completo rinnovo del layout: un progetto che abbiamo realizzato con grande attenzione agli aspetti di risparmio energetico e di impatto ambientale.

Abbiamo inoltre completato **tre progetti di riduzione delle superfici dell'ipermercato**, che hanno liberato nuovi spazi per inserire nuove insegne in galleria: nei due centri siciliani La Torre a Palermo e Katanè a Catania, oltre che nel centro PortoGrande di San Benedetto del Tronto, dove la commercializzazione degli spazi liberatisi con la rimodulazione è terminata e i punti vendita sono già aperti ma prosegue il completamento del restyling dell'intero asset, che si concluderà nel 2023. Un ulteriore fronte molto impegnativo è stato quello delle **Officine Storiche di Livorno**. Nella componente **residenziale** è stata completata la costruzione di 42 appartamenti, 17 dei quali sono stati venduti nel 2022 con un incasso di circa 7 milioni di Euro. Sono state firmate ulteriori 15 proposte vincolanti con incassi previsti nel 2023 pari a 6,7 milioni di Euro.

Sempre relativamente al progetto Officine Storiche, sono proseguiti inoltre i lavori per la realizzazione degli oltre 16 mila metri quadri dedicati ad **attività retail e di entertainment**, con un *pre-letting* che ha superato l'80% degli spazi locabili, in vista dell'inaugurazione nel secondo trimestre del 2023. Ogni nostro intervento è un'occasione per rendere i nostri asset più sostenibili sotto il profilo ambientale. Nel 2022, abbiamo infatti realizzato complessivamente **investimenti “green”** per 3 milioni di Euro.

> Coerente esecuzione della strategia finanziaria

“Sul fronte della gestione finanziaria, nel 2022 IGD ha operato nella logica di assicurare adeguato rifinanzia-

mento al debito e di ottimizzarne il costo”.

Le scadenze finanziarie del 2022, complessivamente pari a 180,6 milioni di Euro, sono state abbondantemente coperte con i 158 milioni di Euro di liquidità disponibile a inizio anno e, per la parte residua, attraverso le risorse reperite con due finanziamenti chiusi nella seconda metà dell'anno. Ad agosto abbiamo chiuso il primo **unsecured senior green loan** della storia di IGD, per un importo di 215 milioni di Euro, con durata di tre anni estensibile di ulteriori due: uno strumento molto gradito tanto agli istituti bancari quanto agli investitori, che IGD è riuscita a ottenere potendo vantare un ampio portafoglio di asset di alta qualità, con certificazioni BREEAM a livello “very good” o “excellent”. Abbiamo inoltre ottenuto da un primario istituto di credito un finanziamento con garanzia SACE per un importo di 20,9 milioni di Euro. A seguito dei rinnovi negoziati nel corso della primavera, a fine 2022 le linee committed assommano inoltre a 60 milioni di Euro, interamente disponibili.

Considerate le nuove risorse disponibili, tra quelle reperite e quelle rinnovate, IGD perciò ha concluso l'esercizio avendo già sostanzialmente coperto per intero le scadenze del 2023, in linea con l'esigenza, per aspirare ad avere un credito in area investment grade, di chiudere i processi di rifinanziamento con circa 12 mesi di anticipo rispetto al momento in cui effettivamente maturano i debiti. Oggi il debito corporate di IGD ha un **rating cross over**, frutto della valutazione di due agenzie: un rating in area *investment grade*, BBB- con *Outlook stable*, da Fitch Ratings e un secondo rating BB+ con *Outlook stable* da S&P Global Ratings. Mentre Fitch Ratings ha effettuato l'ultima revisione nel novembre 2022, S&P, che si è espressa l'ultima volta nel settembre scorso, farà la propria revisione annuale a valle della pubblicazione dei risultati dell'esercizio 2022. Entrambe le agenzie nello scorso anno hanno posto molta attenzione alla nostra capacità di preservare adeguata liquidità, considerato l'elevato impatto dell'aumento dei tassi di interesse sul settore real estate.

Il **costo medio del debito** di IGD nel 2022, infine, si è attestato al **2,26%**, rimanendo **pressoché stabile** rispetto al 2,20% del 2021.

> Variazioni di perimetro e maggiore costo dell'energia impattano sull'EBITDA del 2022, che riflette comunque i benefici della ricommercializzazione post-pandemia e dell'indicizzazione dei canoni

Le azioni condotte in ambito di gestione commerciale e patrimoniale si sono tradotte in risultati che vedono una performance nella parte “alta” del Conto Economico, fino

all'EBITDA, che giudichiamo apprezzabile alla luce del difficile contesto.

L'**EBITDA della gestione caratteristica** nel 2022 ha infatti subito una **flessione del 3,6%** rispetto al dato del 2021, attestandosi a 103,4 milioni di Euro. Il totale dei **Ricavi da attività locativa**, pari a 137,3 milioni di Euro, **flette del 5,4%** su base annuale, in misura maggiore rispetto all'EBITDA: **l'EBITDA Margin della gestione caratteristica** mostra perciò un incremento, raggiungendo il **71,6%** rispetto al 70,8% del 2021.

Nonostante nel 2022 non ci siano più stati impatti diretti delle misure prese per affrontare la pandemia, come invece era accaduto nel 2020 e nel 2021, il **Net Rental Income** subisce una **riduzione del 3,7%** rispetto al 2021, attestandosi a 114,0 milioni di Euro. A determinare tale andamento hanno concorso i minori ricavi per la variazione di perimetro a seguito della cessione degli asset di fine 2021 e la conclusione del masterlease sul Centro Piave in provincia di Venezia, ma hanno contribuito anche gli incrementi nelle **spese condominiali**, soprattutto a causa del maggior costo dell'energia, in relazione a superfici non locate o a contratti con un cap sulle spese. Il Net Rental Income beneficia invece dell'impatto positivo delle recenti commercializzazioni e della struttura dei canoni locativi IGD, che è in larghissima parte indicizzata. A perimetro omogeneo, il Net Rental Income migliorerebbe del 7,1% rispetto al 2021.

Grazie a una rigorosa disciplina, i **Costi Generali** risultano poi in aumento nell'ordine dell'1,4%, ben al di sotto dell'inflazione media annua, che in Italia nel 2022 si è attestata all'8,1%.

> Le svalutazioni immobiliari condizionano il Conto Economico

In base alle valutazioni dei periti indipendenti, a fine 2022 il **Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD**, è risultato pari a **2.080,86 milioni di Euro**, con una contrazione del 2,79% rispetto ai livelli di 12 mesi prima.

"In generale, con tassi di attualizzazione in aumento a causa dell'inflazione, i net exit yield hanno subito una decompressione che si è negativamente riflessa sul valore degli immobili".

Sul **Fair Value** complessivo del Gruppo IGD hanno poi influito le correzioni subite nei 12 mesi dal portafoglio rumeno, con le valutazioni degli asset **Winmarkt** pari a 128,3 milioni di Euro, e degli asset del progetto **Porta a Mare di Livorno** pari a 62,3 milioni di Euro.

L'ultima riga del Conto Economico del 2022 del gruppo

IGD è stata significativamente condizionata dai 53 milioni di Euro di **Change in Fair Value** like for like negativo che sono scaturiti dalle perizie indipendenti di fine anno, cui si aggiungono le capex effettuate nell'esercizio portando l'impatto a 93 milioni circa.

L'andamento dell'**EBIT** rispecchia l'impatto delle maggiori svalutazioni immobiliari, pur rimanendo positivo: nel 2022 si attesta infatti a **7,7 milioni di Euro**, mostrando una riduzione di 82,2 milioni di Euro rispetto al dato del 2021.

> Gli oneri finanziari netti diminuiscono, rispecchiando una Posizione Finanziaria Netta media inferiore a quella del 2021

Il saldo della **gestione finanziaria**, negativo per 30,5 milioni di Euro, presenta un **progresso dell'8,5%** rispetto agli oneri netti pari a 33,3 milioni di Euro dell'esercizio precedente, a fronte di una **Posizione Finanziaria Netta** che è scesa da 987 milioni di Euro di fine 2021 a **976,9 milioni di Euro** di fine 2022. Nonostante la riduzione dell'indebitamento, a causa del Fair Value in riduzione, il rapporto **Loan-to-Value** passa da 44,8% di fine 2021 a **45,7%** di fine 2022.

L'ultima linea del Conto Economico consolidato consuntiva, infine, una **perdita netta di 22,3 milioni di Euro**, che si confronta con l'utile netto di 52,8 milioni di Euro dell'esercizio 2021.

> L'Utile Netto Ricorrente migliora oltre la guidance

L'**Utile Netto Ricorrente**, calcolato in termini di *FFO adjusted*, mostra invece un **miglioramento del 3,8%**, essendo passato da 64,7 milioni di Euro del 2021 a **67,2 milioni di Euro** nel 2022.

"La performance dell'FFO va dunque oltre la guidance per il 2022 che avevamo fornito al mercato il 4 agosto scorso, quando avevamo previsto un aumento annuo compreso tra il 2 e il 3%".

Tenendo conto della riduzione di perimetro per la cessione di asset perfezionata a fine 2021, il miglioramento annuo sarebbe nell'ordine del 17-18%.

> La struttura di Governance continua a rafforzarsi

Sul fronte dell'Enterprise Risk Management è proseguito il percorso di continua evoluzione del modello, nella direzione di rafforzare gli aspetti quantitativi dell'analisi di rischio, mentre la funzione di risk management a partire dal 1° gennaio 2023 è stata assegnata a una primaria società esterna del settore, che si interfacerà direttamente con

il Comitato Controllo Rischi o con il Consiglio di Amministrazione. Un primo obiettivo del nuovo risk manager sarà quello di elaborare un assessment del modello stesso, migliorando anche l'interfaccia con il processo di elaborazione e aggiornamento del Piano Industriale.

Anche sul fronte della **politica di remunerazione** sono stati operati significativi cambiamenti volti ad aumentare l'incidenza della componente di lungo termine, in modo da elevare le probabilità di mantenere le risorse-chiave e rendere il management ancora più incentivato a un pieno raggiungimento dei target di Piano.

I **miglioramenti continui in termini di Governance** trovano riscontro anche nei **13 ratings ESG** che sono stati assegnati a IGD nel 2022, in larghissima parte in miglioramento o stabili rispetto al 2021.

> Il format del centro commerciale IGD rimane comunque sempre valido

Sulla scorta delle rassicuranti metriche operative del 2022 e degli andamenti delle prime settimane del 2023, che indicano aumenti a due cifre degli ingressi rispetto all'anno scorso, possiamo affermare che il **modello di business IGD** - impostato sulla gestione in ottica di lungo termine di centri commerciali urbani, dominanti nel bacino di riferimento, facendo leva sulla presenza di un'ancora alimentare - **resta un modello valido anche nell'era post-pandemica e nella convivenza con l'eCommerce**.

L'incremento dei fatturati degli **ipermercati**, così come il convincente recupero di **merceologie** che hanno un **peso sostanziale nel nostro portafoglio**, sono segnali che denotano lo stato di salute del nostro business.

I **brand** che hanno registrato le **dinamiche più brillanti nel 2022** - va anche considerato - sono quelli che hanno saputo imprimere ulteriore spunto alle proprie vendite utilizzando in modo sempre più efficace l'**omnicanalità**: quindi non solo integrando la propria presenza online con una presenza fisica che valorizza la componente esperienziale dell'acquisto in negozio, ma anche avendo saputo arricchire la propria offerta con linee di prodotto disegnate insieme a influencer, oppure cavalcando campagne pubblicitarie con testimonial che portano in dote un vasto numero di follower sui social media.

"Questi nuovi successi sono una prova in più che il centro commerciale è quanto mai centrale nella realizzazione di politiche di omnicanalità dei brand".

> Continua la realizzazione delle linee-guida della strategia

Il contesto profondamente mutato rispetto allo scenario macroeconomico sul quale era stato costruito il **Piano Industriale 2022-2024** ha reso irraggiungibili gli obiettivi indicati nel dicembre 2021, quando fu presentato alla comunità finanziaria. Questo non significa che le politiche che avevamo disegnato in quel Piano non restino comunque valide.

"Entriamo perciò nel 2023 con un'agenda molto chiara di azioni da realizzare per portare avanti in modo coerente una strategia che anche in questi ultimi difficili anni si è dimostrata efficace".

> In cima all'agenda, sta l'esigenza di mantenere sotto controllo il Loan-to-Value

La priorità va naturalmente agli aspetti di **sostenibilità finanziaria**, vista l'esigenza di chiudere con congruo anticipo il rifinanziamento delle prossime scadenze, in modo da rimanere in area investment grade.

Per questa ragione, oltre a puntare a ottenere nuovi finanziamenti che ci consentano di coprire i circa 220 milioni di Euro in scadenza nei prossimi 18 mesi, predisporremo il **Sustainability Framework** cui legare una nuova emissione obbligazionaria, cercando così di canalizzare domanda anche da investitori *green* facendo leva sulla qualità del nostro portafoglio immobiliare.

Il nostro obiettivo principale è quello di riuscire a realizzare quanto prima le **dismissioni** che già avevamo inserito nel Piano al 2024 per ridurre il Loan-to-Value. A questo scopo avevamo già individuato asset *non-core*, dalla cui vendita ci proponiamo di ricavare 180-200 milioni di Euro: si tratta della controllata Winmarkt in Romania, oltre a tre ipermercati *stand alone* del portafoglio italiano e tre terreni da sviluppare del progetto Porta a Mare a Livorno.

> Abbiamo margini di flessibilità sulla pipeline di investimenti che utilizzeremo opportunamente

L'altra strada sarà quella di **ottimizzare gli investimenti**, rimanendo concentrati sulla pipeline di progetti da completare. Su un totale di 82 milioni di Euro previsti nel periodo 2022-2024, abbiamo 47 milioni di Euro ancora da realizzare, di cui 32 milioni di Euro differibili: questo ci offre un certo margine di flessibilità per il 2023. Oltre al completamento del progetto Officine Storiche entro il primo semestre - con la cui inaugurazione si conclude l'intero progetto Porta a Mare - nel 2023 IGD sarà impegnata

in un profondo restyling del centro Leonardo di Imola e nel completamento di quello di PortoGrande a San Benedetto del Tronto.

> Ogni scelta operativa sarà orientata a mantenere elevato l'occupancy rate

Sul fronte delle **politiche operative**, il nostro faro rimane la protezione del **tasso di occupancy**, mantenendo i canoni a livelli che offrano per noi un rendimento adeguato e siano sostenibili dai tenant. La struttura indicizzata dei contratti offre a IGD uno scudo rispetto all'inflazione.

Realizzeremo perciò i capex che sono normalmente previsti in termini di maintenance, proseguendo con i progetti per migliorare il grado di sostenibilità ambientale e di digitalizzazione dei nostri asset.

> IGD conferma anche nel 2023 la propria natura di dividend company

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023 di approvare la distribuzione di un dividendo di **0,30 Euro per azione**. L'ammontare complessivo del dividendo proposto è in linea con il livello di dividendo minimo prospettato nel Piano triennale al 2024.

I 30 centesimi di Euro per azione proposti rappresentano la somma di 0,9 Euro derivanti dalle riserve residuali che si erano liberate in occasione dell'operazione di dismissione

> Il Presidente
Rossella Saoncella

> L'Amministratore Delegato
Claudio Albertini

di asset a fine 2021 e di ulteriori 0,21 centesimi di Euro di distribuzione di altre riserve.

Considerato lo **yield del 10,9% circa** rispetto al prezzo di chiusura al 22 febbraio 2023, la *equity story* di IGD può **quindi continuare a fare leva su un attraente livello di remunerazione degli azionisti**.

> Secondo il nostro approccio multi-stakeholder, continueremo a lavorare per rendere remunerativo l'investimento nelle azioni IGD

Nonostante il contesto di tassi elevati e le incertezze sul tasso di crescita dell'economia, proseguiamo con determinazione nella realizzazione delle politiche previste dalla strategia, fedeli alla logica di attenzione a tutti i nostri stakeholder: dai **visitatori** dei nostri centri, ai quali vogliamo continuare a offrire la migliore esperienza possibile alle condizioni più convenienti, ai nostri **tenant**, per i quali vogliamo continuare a creare condizioni operative sostenibili, ai nostri **dipendenti**, ai quali vogliamo riconoscere che in questi ultimi tre anni hanno dimostrato un impegno straordinario, e, non ultimi, ai nostri **azionisti**, che hanno sposato le nostre stesse sfide con il capitale di rischio. Per loro lavoreremo nella logica di **aumentare il valore del gruppo IGD** e nella logica di creare le condizioni perché, soddisfatto il mantenimento di un equilibrato livello di leva finanziaria, possano ricevere un **dividendo remunerativo**, così come è nell'essenza stessa del nostro status di SIIQ.

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

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

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

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

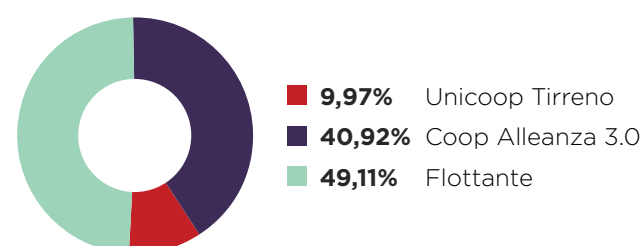
Deloitte&Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

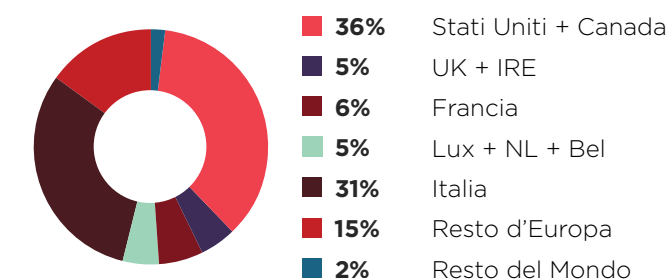
Carlo Barban

1.2.1 // Azionariato

> COMPOSIZIONE AZIONARIATO AL 23 FEBBRAIO 2023



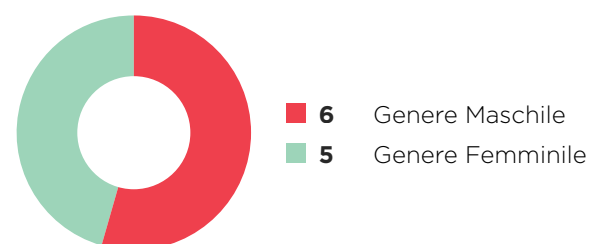
> RIPARTIZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTITORI IDENTIFICATI NELLA QUOTA DI FLOTTANTE*



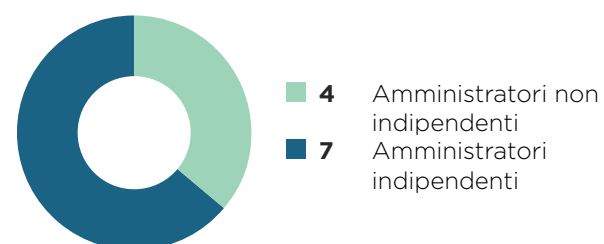
* Fonte: Elaborazioni interne

1.2.2 // Consiglio di Amministrazione

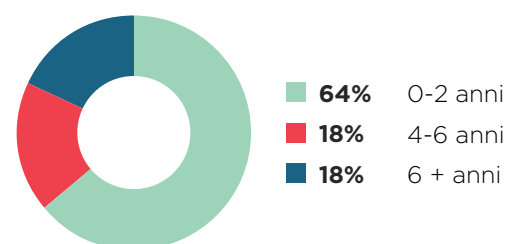
> QUOTE DI GENERE



> AMMINISTRATORI INDIPENDENTI / NON INDIPENDENTI



> ANZIANITÀ DEI CONSIGLIERI NEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (% su totale dei Consiglieri)

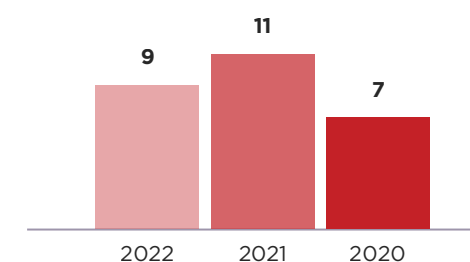


> EVOLUZIONE RISPETTO AL PRECEDENTE MANDATO

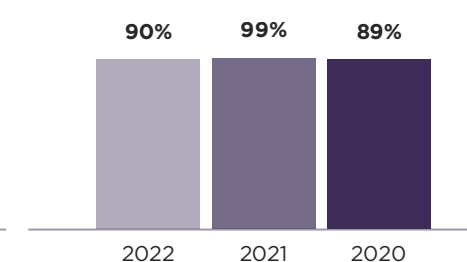
	Mandato scorso	Mandato Corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	4
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	45%
% di Consiglieri indipendenti	64%	64%
Età media dei Consiglieri	58	58
Status del Presidente	Esecutivo	Indipendente
Esistenza del Lead Independent Director (LID)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

1.2.3 // Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

> NUMERO RIUNIONI CDA



> TASSO PARTECIPAZIONE CONSIGLIERI AL CDA



Processo di Board Evaluation

Realizzazione del processo di Board Evaluation
Si

Soggetto Valutatore
Egon Zehnder

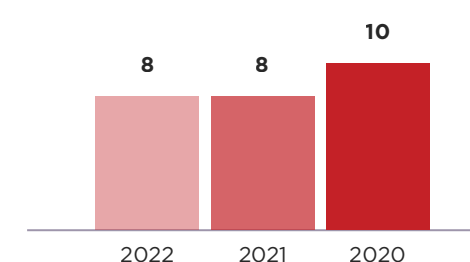
Modalità di autovalutazione
Questionario anonimo/interviste

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

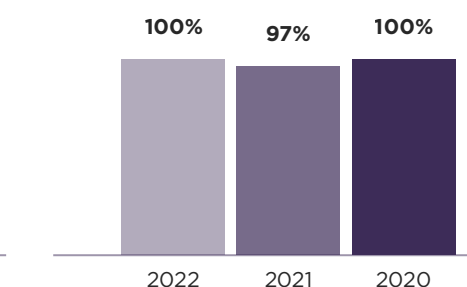
	Numero riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	5	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	8	100%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	4	92%	100%

1.2.4 // Sistema di Controllo e Rischi - Funzionamento Comitati

> NUMERO RIUNIONI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



> TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



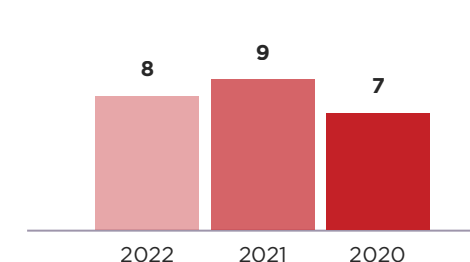
Principali elementi del sistema di Controllo

Esiste un piano di *Enterprise risk management*
Si

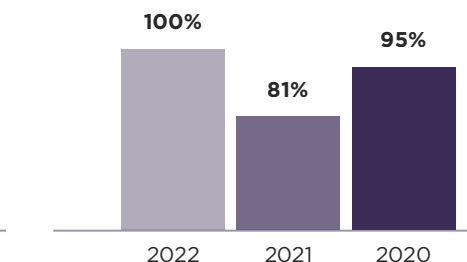
Se si tale piano di ERM viene discusso con il Comitato?
Si

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

> NUMERO RIUNIONI DEL COLLEGIO SINDACALE



> TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COLLEGIO SINDACALE



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



2

// RELAZIONE SULLA GESTIONE INDICE DETTAGLIATO

2.1	Il Gruppo IGD	2.12.1.8	<i>Rischio - Crisi format ipermercati</i>
2.1.1	Le nostre attività	2.12.1.9	<i>Rischio - Non ottimale gestione/ monitoraggio del processo di trasformazione digitale</i>
2.2	Andamento dell'esercizio 2022	2.12.1.10	<i>Rischio - Corporate Social Responsibility</i>
2.2.1	Analisi economica	2.12.2	Rischi Operativi
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	2.12.2.1	<i>Rischio - Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati da terzi</i>
2.3	Indicatori di Performance EPRA	2.12.2.2	<i>Rischio - Criticità nella gestione/ monitoraggio del credito da canoni di locazione e spese condominiali</i>
2.4	Il Titolo	2.12.2.3	<i>Rischio - Processo di valutazione degli asset</i>
2.5	Eventi rilevanti dell'esercizio	2.12.2.4	<i>Rischio - Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e dei rinnovi con gli operatori</i>
2.6	Il Portafoglio Immobiliare	2.12.2.5	<i>Rischio - Rischio di vacancy (mancata ottimizzazione dell'occupazione degli immobili)</i>
2.6.1	Il Portafoglio Immobiliare	2.12.2.6	<i>Rischio - Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT</i>
2.6.2	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	2.12.2.7	<i>Rischio connesso alla performance o a criticità di terze parti che forniscono prodotti/servizi (es. consulenti, prestatori d'opera terzi)</i>
2.6.2.1	<i>Italia</i>	2.12.3	Rischi di Compliance
2.6.2.2	<i>Romania</i>	2.12.3.1	<i>Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale</i>
2.7	Valutazioni degli esperti indipendenti	2.12.3.2	<i>Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati - privacy</i>
2.8	Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	2.12.3.3	<i>Responsabilità ex D.Lgs. 231/01</i>
2.9	Organizzazione e Risorse umane	2.12.3.4	<i>Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)</i>
2.10	Sostenibilità: strategia e performance 2022	2.12.3.5	<i>Responsabilità ex L. 262/05</i>
2.10.1	I temi material	2.12.4	Rischi Finanziari
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	2.12.4.1	<i>Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management</i>
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate	2.12.4.2	<i>Rischio tasso</i>
2.11	Evoluzione prevedibile della gestione	2.12.4.3	<i>Rischio di cambio</i>
2.12	Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti	2.12.5	Altre considerazioni
2.12.1	Rischi strategici	2.13	Operazioni infragruppo e con parti correlate
2.12.1.1	<i>Rischio - Pandemie globali</i>	2.14	Azioni Proprie
2.12.1.2	<i>Rischio - Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition</i>	2.15	Attività di ricerca e sviluppo
2.12.1.3	<i>Rischio - Variazione di scenario macroeconomico</i>	2.16	Operazioni significative
2.12.1.4	<i>Rischio - Variazioni di scenario socio-politico</i>	2.17	Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo
2.12.1.5	<i>Rischio - Non ottimale gestione degli effetti della penetrazione del mercato e-commerce sul business</i>		
2.12.1.6	<i>Rischio - Identificazione della strategia finanziaria e di rifinanziamento del debito</i>		
2.12.1.7	<i>Rischio - Definizione strategica e realizzazione del tenant mix/merchandising mix</i>		

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

con la relazione degli Amministratori di seguito riportata si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31 dicembre 2022, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

> Indicatori alternativi di performance

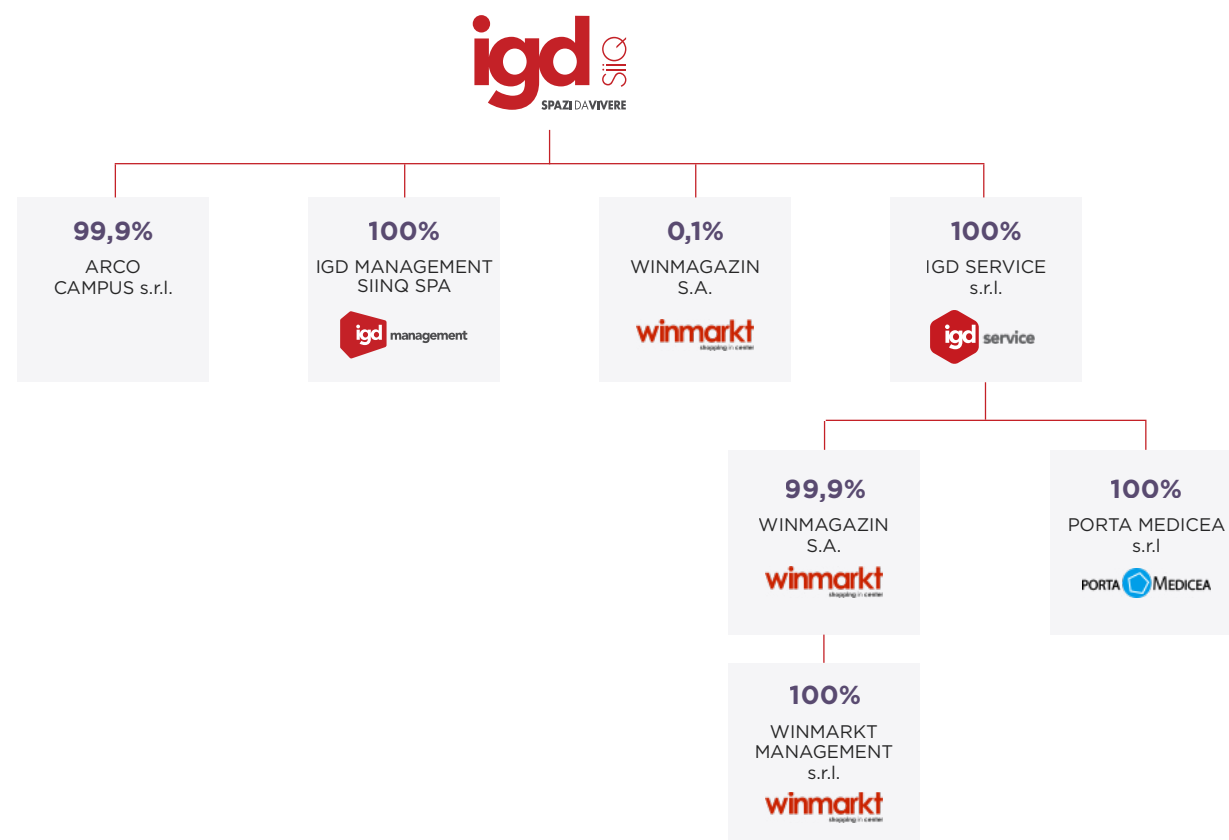
La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci redatti conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sotto-

posti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi. Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, l'EPRA NAV METRICS (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV), l'EPRA Net Initial Yield (NIY) e EPRA 'topped-up' NIY, l'EPRA Vacancy Rate, l'EPRA Cost Ratios, l'EPRA Earnings e l'Epra LTV (Loan to value) le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario e nel paragrafo 2.3 della presente Relazione sulla Gestione.

2.1 // Il Gruppo IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 93,8% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,2%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia (circa 84% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Al 31 dicembre 2022 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

> Il 100% di IGD Management SIIQ S.p.A.

Proprietaria della galleria commerciale CentroSarca di Milano e di parte della galleria commerciale di Rovereto;

> Il 99,9% di Arco Campus S.r.l.

Società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;

> Il 100% di IGD Service S.r.l.

Che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, gestisce gli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova), le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi e controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;

> Il 99,9% di Win Magazin S.A.

La controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;

> Il 100% di Porta Medicea S.r.l.

che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno.

2.1.1 // Le nostre attività

> Proprietà

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

> Gestione immobiliare e locativa

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

In dettaglio l'attività di gestione si articola in:

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

> Servizi

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

> Facility Management

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

> Agency Management e Pilotage

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

> Gestione dei contratti

Alla fine del 2022 in Italia IGD ha in essere 1.401 contratti, relativi a un totale di 686 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 171 nuovi contratti, dei quali 91 per rinnovo e 80 per turnover. La durata media residua dei contratti è pari a 4,1 anni per gli operatori delle gallerie e a 14,5 anni per gli ipermercati.

In Romania, a fine 2022, sono attivi 545 contratti; nel corso dell'anno sono stati siglati 393 nuovi contratti, di cui 121

per turnover e 272 per rinnovi. La durata media residua dei contratti è pari a 4,5 anni.

Attraverso un'attenta gestione del turnover, IGD coglie l'opportunità, da un lato, di adeguare l'offerta commerciale delle proprie gallerie ai nuovi trend di consumo e, dall'altro, di selezionare gli operatori con il migliore potenziale in termini di vendite ed affidabilità.

IGD conduce, infatti, analisi del profilo di rischio dei propri tenant, all'interno delle più ampie attività e presidi previsti dal modello di *Enterprise Risk Management* adottato. Il sistema, sulla base di dati economico-finanziari e patrimoniali, associa ad ogni operatore uno score indicante la classe di rischio di appartenenza, al fine di valutare l'esposizione complessiva rispetto al totale delle controparti, anche in relazione all'ammontare dei canoni di affitto. Grazie al turnover effettuato, IGD ha potuto conseguire una riduzione dell'incidenza dei tenant appartenenti alle classi di rischio più elevato e, conseguentemente, una diminuzione del fatturato a rischio sul fatturato totale.

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2022 in Italia i primi 10 operatori nelle gallerie commerciali hanno avuto un peso del 19% sul totale dei canoni locativi: un dato in leggero calo rispetto al 2021 (19,3%). In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2022 hanno inciso per il 37,2%, rispetto al 38,5% del 2021.

La proposta commerciale di IGD trae forza anche da una significativa presenza di brand di grande richiamo: nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 42% del totale dei canoni locativi, mentre in Romania i retailer internazionali pesano per il 37%.

> Marketing

Le attività di marketing del 2022 si sono concentrate su 3 filoni di intervento: la ripresa degli eventi in presenza nei Centri Commerciali, lo sviluppo del Piano di Marketing Digitale e la definizione e realizzazione del progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0.

> Gli eventi in presenza

Nel 2022 è incrementato il numero complessivo degli eventi organizzati, con una media di 22 per Centro Commerciale. Il dato è allineato ai livelli 2018 e 2017, nonostante il persistere di limitazioni legate al Covid-19 nel primo trimestre dell'anno.

Oltre ad una progressiva ripresa degli eventi in grado di attrarre molte persone (presenza di personaggi famosi, concerti, ecc), è stata data particolare attenzione sia agli

eventi a valenza territoriale, pari a circa un terzo del totale, sia a quelli a valenza socio-ambientale, pari a oltre un quinto del totale. Un'incidenza che testimonia e conferma sia l'interesse da parte dei visitatori, sia l'impegno aziendale a valorizzare le competenze di realtà partner nella loro organizzazione.

> Il piano di marketing digitale

Nel 2020 IGD ha definito il proprio Piano di marketing Digitale: strategie ed azioni definite con l'obiettivo di una progressiva personalizzazione dell'offerta di prodotti/servizi dei Centri Commerciali attraverso strumenti digitali per conoscere/profilare i visitatori e incrementarne la fidelizzazione.

Nel 2021 è stato implementato il sistema di Customer Relationship Management, collegato ai vari touch-point (e.g. nuovi siti web con area riservata) per seguire la customer journey.

Con il Business Plan 2022-2024 la Società ha definito 4 target operativi e, nel 2022, ha operato principalmente su "data e CRM" e "customer engagement"; sul primo, si è rafforzata l'attività di lead generation, con una crescita del +42% dei contatti presenti nel CRM rispetto al 31/12/2021; è inoltre stata impostata l'attività di clusterizzazione, necessaria per personalizzare le attività di promozione e comunicazione: sono stati definiti 18 cluster pilota sui quali realizzare specifiche campagne di marketing e comunicazione a partire dal 2023.

In ambito "customer engagement" è stata utilizzata la web app Area Plus, prevista dal Piano Digitale e inaugurata a fine 2021, per organizzare occasioni di intrattenimento per i visitatori, per dare loro la possibilità di prenotarsi ad eventi, e per avere la possibilità di concorrere ad iniziative promozionali organizzate dai Centri Commerciali. Sono state inoltre create molteplici azioni promozionali in logica drive to store, per aumentare traffico/visite verso le Gallerie ed è aumentata rispetto al 2021 la comunicazione diretta con il visitatore attraverso l'invio di newsletter.

> Il progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0

Nel mese di aprile IGD e Coop Alleanza 3.0 hanno definito un accordo di co-marketing a seguito dell'adozione dei rispettivi nuovi Piani Industriali, all'interno dei quali vi è una forte focalizzazione sugli aspetti commerciali/marketing.

Il Progetto, volto a definire un impegno congiunto per dare una risposta integrata e coerente alle nuove esigenze dei visitatori e quindi garantire le migliori performance dell'intero Centro Commerciale, ha avuto ad oggetto 3

aree di lavoro comuni:

> **Digitale**, accrescendo i contatti presenti nel CRM, attraverso l'utilizzo dei touchpoint digitali di Coop Alleanza e dei Centri Commerciali. Queste attività di Lead Generation sono state funzionali alla creazione di iniziative promozionali riservate ai visitatori iscritti all'Area Plus.

> **Comunicazione**, promuovendo le novità, le offerte dei singoli tenant, gli eventi, le nuove aperture dei Centri Commerciali attraverso la capillare diffusione a livello territoriale dei mezzi di comunicazione di Coop Alleanza (attraverso depliant, volantini, ecc).

> **Promozione**, organizzando attività promozionali condivise, in grado di creare traffico e vendite sia per gli operatori delle Gallerie Commerciali che per gli Ipermercati.

> Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori.

Il percorso attraverso il quale la Società ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

> Vision

IGD è da sempre focalizzata nel segmento retail del settore immobiliare italiano. Player di primo piano per dimensioni complessive del portafoglio, IGD è stata capace di ottenere risultati in linea con gli obiettivi dei propri Piani Industriali grazie al modo in cui ha interpretato il ruolo nel tempo, anche nella lunga stagione di crisi dei consumi che ha caratterizzato buona parte dell'ultimo decennio. La capacità di ascolto delle differenziate esigenze degli operatori, la volontà di proporre un ventaglio di soluzioni flessibili e personalizzate sotto il profilo commerciale, la capacità di rispondere tempestivamente alle mutate esigenze dei brand internazionali anche in termini di maggiori spazi e di nuove configurazioni hanno permesso a IGD di costruire un profilo professionale con caratteristiche uniche sul mercato italiano. Un'attitudine operativa corretta, collaborativa e lungimirante che è stata apprezzata dai tenant e, di riflesso, è risultata premiante per i risultati del conto economico di IGD stessa.

Differenziandosi dai modelli di business di altre società europee del settore retail, IGD non ha puntato esclusivamente su centri commerciali di grandi dimensioni e neppure si è concentrata su una specifica tipologia di territorio: una

scelta compiuta scientemente in origine e confermata di volta in volta nel processo di sviluppo che la Società ha realizzato negli ultimi 15 anni. Il portafoglio immobiliare di IGD, costituito da 8 key asset e diversi centri di medie dimensioni, è infatti distribuito sull'intero territorio italiano, con una tipica collocazione nella prima cintura dei centri urbani, vicino alle autostrade e lungo strade che rendono i centri commerciali agevolmente raggiungibili. La maggior parte degli asset di IGD vanta un ruolo dominante rispetto al bacino di utenza primaria.

Storicamente, i centri commerciali di IGD hanno potuto trarre vantaggio dalla presenza di un'importante ancora alimentare: l'ipermercato ha infatti tradizionalmente attratto consistenti flussi in ingresso nell'intero arco della settimana e permesso di fidelizzare la clientela, con benefici evidenti anche per gli esercizi della galleria. Nel periodo più recente il format del centro IGD sta vivendo una progressiva trasformazione, con più di un'ancora a carattere non alimentare che svolge un determinante ruolo di "attractor" per l'intero centro commerciale e una crescente incidenza delle attività che fanno riferimento ai servizi alla persona: non solo ristorazione, ma anche cliniche dentistiche, centri diagnostici o centri fitness. Attività, dunque, che rispondono pienamente al concept IGD degli "Spazi da vivere" e che offrono risposte a una domanda che l'e-commerce non può soddisfare.

Negli ultimi anni IGD ha inoltre operato in alcuni centri commerciali una riduzione delle superfici occupate dall'ipermercato per creare nuovi spazi retail. Nel corso del 2022, sono stati completati i lavori di riduzione degli ipermercati all'interno dei centri commerciali La Torre di Palermo e Katanè di Catania. Questo tipo di interventi genera benefici per gli operatori con ricaduta positiva sulla sostenibilità dei ricavi nel lungo periodo e rappresenta un benchmark per il ripensamento del lay-out di altri centri nei quali le superfici degli ipermercati potranno essere riconsiderate alla luce dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo.

La capacità di orchestrare il ripensamento del merchandising mix e la realizzazione di nuovi fit-out per ospitare negli immobili nuovi disegni delle proposte commerciali sono i fattori alla base degli elevati livelli di occupancy che IGD ha mantenuto nel tempo.

> Linee-guida strategiche

Il 14 dicembre 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale con orizzonte 2022-2024. Obiettivo primario del Piano è la gestione proattiva degli asset per proiettarli nel futuro e prepararli alle nuove

sfide di mercato. L'impianto della strategia fa leva su 3 ambiti operativi: commerciale e marketing, asset management e sostenibilità.

I dati consuntivi del 2022 hanno evidenziato una lieve diminuzione dei valori (Ricavi ed Ebitdta) previsti da piano, dovuta principalmente allo slittamento dell'apertura del centro commerciale di Porta Medicea e alle maggiori spese condominiali collegate sia all'incremento delle spese energetiche sia al ritardo di nuove aperture.

Il Gruppo ha predisposto un budget 2023 della gestione caratteristica che riprende le linee strategiche delineate dal Piano.

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

La strategia di asset management prevede un programma di investimenti di circa 82 milioni di Euro, di cui effettuati nel 2022 per circa 32 milioni di Euro, volti ad incrementare l'attrattività e l'innovazione del portafoglio e ad allungarne il "ciclo di vita".

In ottica di sostenibilità, sono previsti importanti interventi per la riduzione degli impatti ambientali del portafoglio con l'ambizione di portarlo a zero emissioni al 2030, ancorché non sussistono al momento obblighi di legge per raggiungere tale target. In questo Piano, infatti, la Società ha deciso di porsi sia obiettivi al 2024 che ambizioni di lungo periodo al 2030.

Dal punto di vista finanziario, in questo Piano è intenzione della società mantenere una rigorosa disciplina finanziaria, in linea con il profilo investment grade, al fine di contenere l'esposizione ai rischi finanziari (quali oscillazione dei tassi d'interesse e il rischio associato al merito di credito) e ottenere le migliori condizioni economiche in qualsiasi contesto di mercato. Gli obiettivi principali sono la riduzione ulteriore del rapporto Loan To Value (portandolo in

un intervallo 40/43%) e il rifinanziamento anticipato delle scadenze 2023 e 2024 in ottica prudenziale e mantenendo la massima flessibilità nella scelta dei mercati e degli strumenti.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2022

2.2.1 // Analisi economica

Dopo un 2021 di forte crescita, nel 2022 l'economia globale ha risentito dell'inflazione elevata trainata dall'andamento dei prezzi delle materie prime energetiche e del correlato innalzamento dei tassi di interesse deciso dalle Banche centrali dei principali paesi, oltre che dell'incertezza sul conflitto tra Russia e Ucraina¹. L'insieme di questi fattori ha provocato un rallentamento del ciclo economico specialmente nella seconda parte dell'anno, con il PIL mondiale che dovrebbe passare dal +6,0% registrato nel 2021 al +3,1% atteso nel 2022².

Le prospettive economiche mondiali prevedono un ulteriore rallentamento per la prima parte del 2023, con l'inflazione che, pur avendo già raggiunto il picco, deve ancora entrare in una fase di calo significativo e il perdurare dell'orientamento restrittivo della politica monetaria su scala globale, mentre una ripresa moderata dovrebbe verificarsi a partire dalla seconda metà dell'anno³.

Anche in Italia nel 2022 è proseguita la fase espansiva dell'economia iniziata nel 2021, tuttavia il trend è andato via via rallentando di pari passo con l'aumento del tasso di inflazione e il delinarsi dei problemi dal lato dell'offerta circa le materie prime energetiche: nell'ultimo trimestre dell'anno, il PIL ha infatti fatto segnare il primo calo dopo 7 trimestri di crescita consecutivi (-0,1% rispetto al trimestre precedente⁴). In media nel 2022 il PIL italiano è comunque aumentato del +3,9%⁵, un tasso di crescita tra i più elevati registrati in Europa. La ripresa è stata sostenuta prevalentemente dal contributo della domanda interna con gli investimenti e i consumi delle famiglie che hanno fatto registrare rispettivamente un incremento annuo del +10,0% e del +3,7%⁶.

Le solide performance operative fatte registrare dalle gallerie e dagli ipermercati di IGD sono in linea con il contesto macroeconomico descritto sopra.

In Italia gli andamenti operativi sono risultati particolarmente positivi se confrontati con il 2021, con ingressi in incremento del +6,9% e fatturati degli operatori delle gallerie che hanno registrato un aumento ancora più marcato, pari al +13,3%. Su tali incrementi pesano ovviamente le restrizioni ancora in essere nei primi 5 mesi del 2021, ma analizzando le performance per trimestri i fatturati mostrano comunque un incremento significativo anche nel terzo e quarto trimestre (+3,0% e +2,6% rispetto ai corrispondenti periodi del 2021).

Le vendite degli operatori sono tornate a crescere anche nel confronto con il 2019 (ultimo anno non intaccato dalla pandemia): il dato progressivo dei 12 mesi è risultato infatti pari a +0,7%. Rimangono invece in territorio negativo gli ingressi (-17,1% vs 2019), confermando la tendenza che si era già delineata lo scorso anno di un'affluenza divenuta più selettiva, ma caratterizzata da una maggior propensione all'acquisto.

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare come tutte risultino in incremento rispetto allo scorso anno. Particolarmente positivo è l'andamento della ristorazione (+53,5%): nonostante la categoria sia ancora in territorio negativo se confrontata con il 2019 (-4,1%), è però in forte recupero rispetto al 2021 quando risultava essere il settore con il calo più marcato. Inoltre, sono state inserite 9 nuove insegne, confermando la validità del settore che ha saputo rinnovarsi durante l'anno con format innovativi e più leggeri.

Buone anche le performance fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che risultano in crescita del +2,5% rispetto al 2021.

Questi ottimi riscontri confermati anche nel mese di gennaio 2023 (ingressi gallerie in incremento del +13,5% rispetto a gennaio 2021), nonostante un contesto macroeconomico non più ottimale, confermano la validità e l'efficacia del modello di business di IGD, focalizzato su centri commerciali urbani, con ancora alimentare e dominanti nel proprio bacino di riferimento.

Nel corso dell'anno IGD ha portato avanti efficacemente l'attività di commercializzazione ottenendo risultati significativi: nell'arco dei 12 mesi in totale sono stati sottoscritti

171 contratti tra rinnovi (91) e turnover (80) con un incremento medio dei canoni pari a +1,1%; i punti vendita aperti sono 104, di cui 35 nuove insegne, il dato più alto degli ultimi 5 anni.

Inoltre, privilegiando una logica di partnership e sostegno nei confronti degli operatori presenti nelle gallerie, IGD si è impegnata ad offrire supporto per fare fronte ai crescenti costi dell'energia attraverso la concessione di sconti temporanei e di maggiore flessibilità in merito alla struttura contrattuale; sono, inoltre, state messe in atto numerose misure volte al contenimento dei costi energetici all'interno dei centri commerciali e delle gallerie del Gruppo.

Grazie a queste attività, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,7%, è in crescita rispetto al 2021.

Ottimi riscontri sono stati ottenuti anche in termini di fatturato totale incassato che alla data del 20 febbraio 2023 era pari a circa il 96%, in miglioramento rispetto al dato dello scorso anno.

Sempre in ambito commerciale, nel corso del 2022 IGD ha lavorato per incrementare la sinergia con i propri tenant in ambito marketing seguendo le linee guida del proprio Piano Industriale. Ad aprile ha preso il via in 12 centri commerciali un innovativo progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0, main tenant delle ancore alimentari presenti all'interno dei centri commerciali del Gruppo; grazie a questa iniziativa è stato possibile utilizzare gli importanti strumenti di comunicazione di Coop, che godono di una diffusione capillare sul territorio, per sponsorizzare novità, promozioni dei singoli tenant, nuove aperture e il portale web Area Plus delle gallerie commerciali interessate dal progetto.

La Società ha sviluppato anche un progetto pilota di co-marketing con KIKO Milano, noto brand di cosmetica, che ha suscitato l'interesse di altri operatori con i quali si sta lavorando per poter replicare iniziative di questo tipo.

E' proseguita la realizzazione del Piano Digitale, con l'inserimento di nuovi touchpoint (134 totem digitali e infopad in 25 centri commerciali, con un incremento del +127%), l'incremento del 42% dei contatti all'interno del sistema di Customer Relationship Management e la creazione di molteplici attività promozionali personalizzate e drive to

1. Fonte: ISTAT - Le prospettive per l'economia italiana nel 2022-2023, dicembre 2022

2. Fonte: EY - Italian Macroeconomic Bulletin, dicembre 2022

3. Fonte: INTESA SANPAOLO - Macroeconomic Outlook, dicembre 2022

4. Fonte: ISTAT - Stima preliminare del PIL, gennaio 2023

5. Fonte: ISTAT - Stima preliminare del PIL, gennaio 2023

6. Fonte: Le prospettive per l'economia italiana nel 2022-2023, dicembre 2022

store.

Dopo un biennio di stop a causa della pandemia, sono ripresi anche gli eventi organizzati in presenza all'interno dei centri commerciali che sono stati ben 531.

Anche in Romania, dopo un 2021 ed un inizio 2022 estremamente positivi, il ciclo economico ha lievemente rallentato ma, nel complesso, a fine anno il PIL è atteso in crescita del +5,8%⁷. Tale contesto ha accompagnato l'importante attività di ricomercializzazione degli spazi lasciati vacanti dagli operatori più duramente impattati dalle misure restrittive che hanno caratterizzato il biennio 2020-2021: al 31 dicembre 2022 il tasso di occupancy è risultato pari al 98,0%, un risultato migliore anche rispetto agli anni pre-pandemici ed in netta crescita rispetto al 31 dicembre 2021 quando si attestò al 94,6%. In particolare, si segnala l'interesse di diversi nuovi marchi che hanno deciso di fare il proprio ingresso sul territorio rumeno con contratti di lunga durata, come ad esempio il brand polacco Sinsey, oltre che l'apertura di 3 palestre Stay Fit in altrettante gallerie commerciali; in totale sono 69 i punti vendita aperti, di cui 42 nuove insegne. Tale attività di commercializzazione ha portato alla firma di 393 contratti tra rinnovi (272) e turnover (121), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +1,8%. Ottimi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato incassato che alla data del 20 febbraio 2023 era pari a circa il 97%.

Nell'ambito dell'asset management, nel 2022 IGD ha investito complessivamente circa 35 milioni di Euro. Nel corso dell'anno è stato completato il restyling del centro commerciale La Favorita (Mn), inaugurato il 10 novembre u.s., mentre sono proseguiti i lavori per il restyling del centro commerciale Porto Grande (Ap), già oggetto di rimodulazione spazi con medie superfici interamente commercializzate e operative. Sono inoltre stati completati gli interventi di rimodulazione degli ipermercati presso i centri La Torre (Pa) e Katanè (Ct), dove al momento è in corso la commercializzazione delle nuove medie superfici create (il pre-letting si attesta a circa il 70% in entrambi i centri commerciali).

Nell'ambito del progetto mixed-use Porta a Mare a Livorno, sono proseguiti i lavori nel comparto Officine Storiche, la cui inaugurazione è prevista nel corso del 2023: si è infatti deciso di allineare l'avanzamento dei lavori alla puntuale definizione commerciale, che negli ultimi mesi

ha ottenuto ottimi riscontri (pre-letting dei 16.000 mq di superfici retail arrivato ad oltre l'80%). Nel corso del secondo semestre inoltre sono stati venduti 17 appartamenti su un totale di 42, con un cash-in per IGD pari a circa 7 milioni di Euro e sono state firmate altre 15 proposte vincolanti con un incasso atteso nel 2023 di circa 6,7 milioni di Euro.

In merito alla struttura finanziaria, al 31 dicembre 2022 il costo medio del debito si è attestato a 2,26% in lieve aumento rispetto al 2,20% di fine 2021, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,6X e il rapporto Loan to Value è risultato pari al 45,5% in crescita rispetto al 44,8% fine 2021, soprattutto per effetto della variazione negativa di fair value.

Nel corso dell'anno IGD ha fatto fronte a scadenze finanziarie per un totale pari a circa 381 milioni di Euro grazie all'utilizzo della cassa disponibile (a inizio anno la cassa era pari a circa 158 milioni di Euro) e a due operazioni di finanziamento concluse nel secondo semestre: il primo finanziamento Green unsecured, per un importo pari a 215 milioni di Euro (durata 3 anni +2 a opzione della Società), e un ulteriore finanziamento per altri 20,9 milioni di Euro. Si segnala inoltre che tra maggio e giugno la Società ha proceduto al rinnovo al 2025 di due linee di credito committed per un totale di 60 milioni di Euro, entrambe tuttora non utilizzate e quindi pienamente disponibili.

L'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato una crescita dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 31 dicembre 2022 risulta pari a 67,2 milioni di Euro, in aumento del 3,8% rispetto al 31 dicembre 2021. L'incremento fatto registrare dall'FFO è stato superiore alla guidance comunicata al mercato che prevedeva una crescita intorno al +2/3%.

Al 31 dicembre 2022 il risultato netto consolidato di Gruppo risulta negativo e pari a -22.315 migliaia di Euro, in decremento per Euro 75.084 migliaia rispetto al 31 dicembre 2021.

Si fa presente che nel 2022 non vi è stata alcuna assunzione di impatto Covid, mentre nel 2021 era stato stimato un impatto Covid pari ad Euro 7,2 milioni (Euro 6,3 milioni registrato nei costi diretti ed Euro 0,9 milioni tra gli sconti in riduzione dei ricavi da locazione).

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

> CONTO ECONOMICO GESTIONALE CONSOLIDATO

Consolidato Gruppo	(A) 31/12/2022	(B)* 31/12/2021	Δ (A)/(B)
Ricavi da attività locativa freehold	129.334	132.745	-2,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	7.923	12.350	-35,8%
Totale Ricavi da attività locativa	137.257	145.095	-5,4%
Locazioni passive	-1	-11	-88,4%
Costi diretti da attività locativa	-23.222	-26.608	-12,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	114.034	118.476	-3,7%
Ricavi da servizi	7.209	6.443	11,9%
Costi diretti da servizi	-5.512	-5.518	-0,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.697	925	83,5%
Personale di sede	-7.193	-7.151	0,6%
Spese generali	-5.107	-4.978	2,6%
EBITDA Gestione Caratteristica (Operating income) <i>Ebitda Margin Gestione Caratteristica</i>	103.431 71,6%	107.272 70,8%	-3,6%
Ricavi da vendita immobili	7.533	440	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-7.773	-894	n.a.
Risultato operativo da trading	-240	-454	-47,1%
EBITDA <i>Ebitda Margin</i>	103.191 67,9%	106.818 70,3%	-3,4%
Svalutazioni e adeguamento fair value	-93.778	-16.334	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.684	-632	n.a.
EBIT	7.729	89.852	-91,4%
Gestione finanziaria	-30.459	-33.297	-8,5%
Risultato cessione assets	397	-784	n.a.
Utile/Perdita ante imposte	-22.333	55.771	n.a.
Imposte	18	-3.002	n.a.
Utile/Perdita del periodo	-22.315	52.769	n.a.
Utile/ Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
Utile/Perdita del Gruppo	-22.315	52.769	n.a.

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

7. Fonte: Commissione Europea - Autumn Economic Forecast, novembre 2022

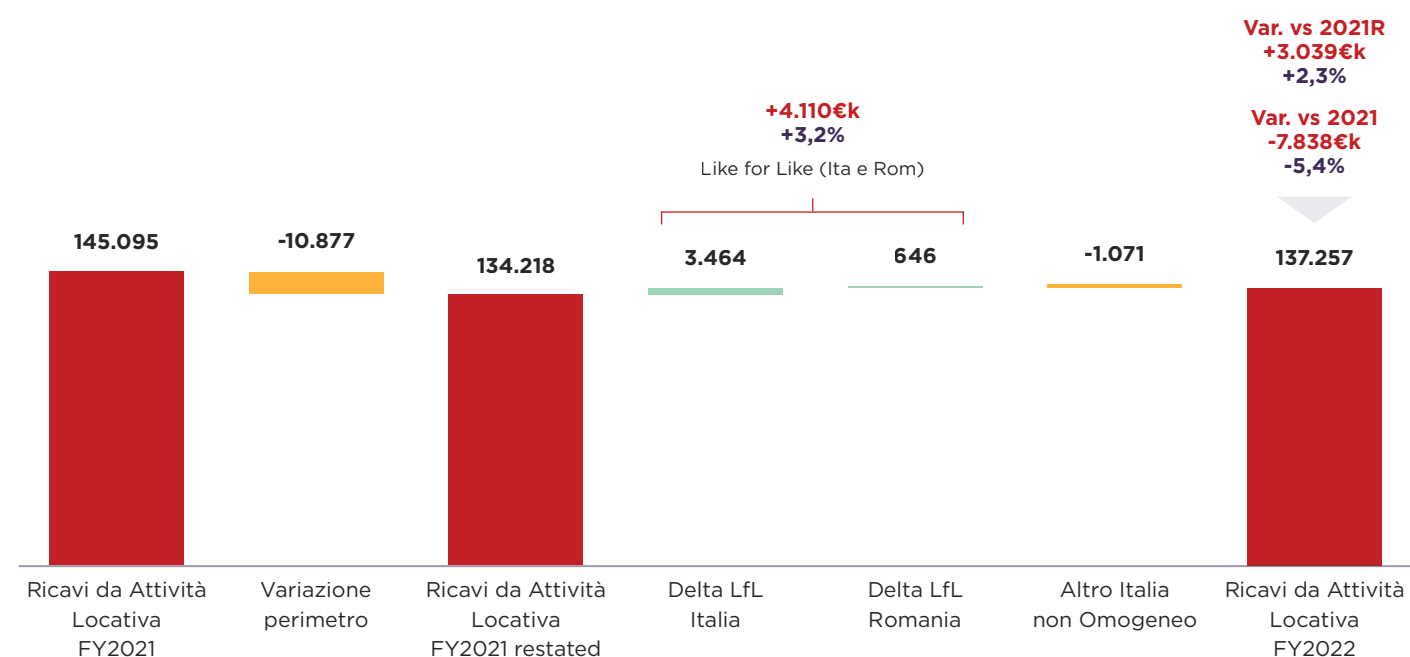
Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

> RICAVI NETTI DA GESTIONE LOCATIVA (NET RENTAL INCOME)

Al 31 dicembre 2022 i ricavi da attività locativa ammontano a 137.257 migliaia di Euro, e registrano un decremento del -5,4%.

Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio di ipermercati avvenuta a fine 2021 e della

conclusione del masterlease di Centro Piave, da gennaio 2022 sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 restated che tengono conto della variazione di perimetro, pari a 134.218 migliaia di Euro.



L'incremento rispetto al 2021 restated, pari a 3.039 migliaia di Euro, è dovuto:

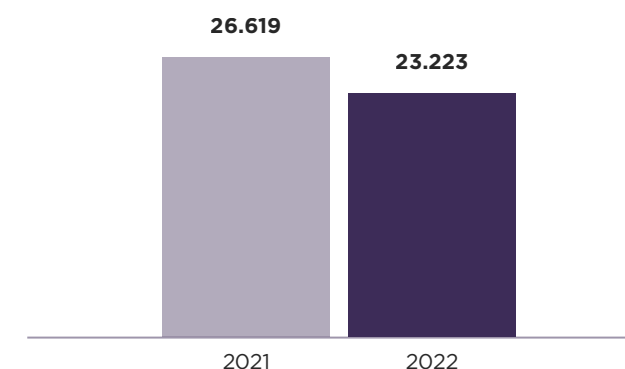
> Ai ricavi like for like Italia (gallerie +2,9% e iper +3,0%) per effetto delle commercializzazioni e adeguamento ISTAT (circa Euro 2,5 milioni relativamente alle gallerie, +2,6% e circa Euro 0,6 milioni relativamente agli iper, +3,0%) ridotti da maggiori sconti temporanei per circa Euro 1,3 milioni. In incremento i ricavi per spazi temporanei (Euro 0,5 milioni) e i ricavi variabili (Euro 0,6 milioni). Sono stati sottoscritti 171 contratti (di cui 91 rinnovi e 80 turnover) con un upside medio sul canone del +1,1%;

> A minori ricavi per 1.071 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni Casilino, Palermo, Catania, Conegliano e Porto Grande);

> Ai maggiori ricavi della controllata rumena per 646 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi. Nel periodo sono stati sottoscritti 393 contratti (di cui 121 turnover e 272 rinnovi), con un upside medio di +1,8% sui rinnovi.

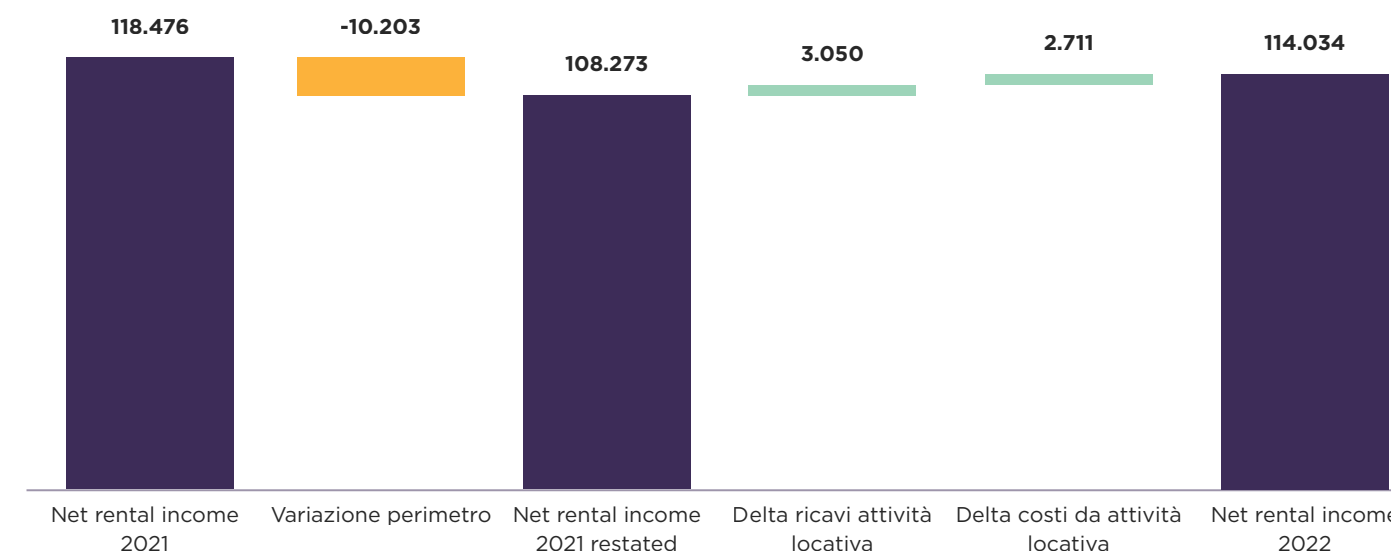
I costi diretti da attività locativa ammontano a 23.223 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente alla mancanza di impatti diretti Covid nel 2022 tra le perdite su crediti (ammontavano ad Euro 6,3 milioni) e al venire meno dei costi relativi al portafoglio ceduto. Al netto di tali effetti, sono in incremento le spese condominiali (in parte dovuto all'incremento delle spese energetiche), i contributi e indennizzi relativi ai costi del progetto co-marketing con Coop Alleanza 3.0, mentre è in riduzione la voce accantonamenti rispetto al 2021.

> Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 114.034 migliaia, in decremento del 3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (like for like del +7,1%).

La variazione perimetro di Euro 10.203 migliaia si riferisce ai ricavi del perimetro non omogeneo (indicato in precedenza) per Euro 10.877 migliaia e ai relativi costi diretti per Euro 674 migliaia. L'incremento del Net rental income rispetto al Net rental income restated dell'anno precedente ammonta a Euro 5.761 migliaia (+5,3%).



Il Net rental income freehold è pari a 105.289 migliaia di Euro, in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, pari al 82,1%, in incremento rispetto all'anno precedente.

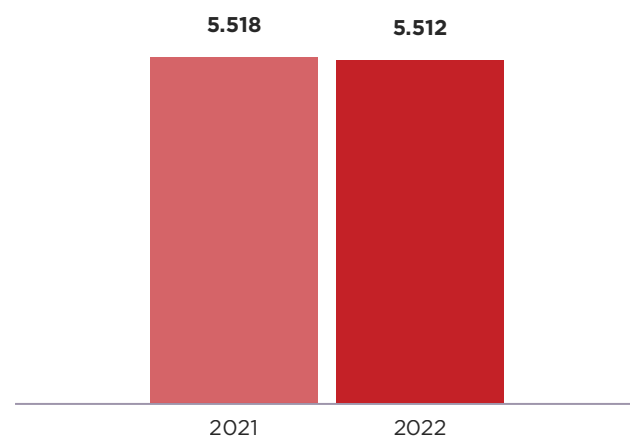
Il Net rental income leasehold è pari a 8.745 migliaia di Euro, in decremento del 25,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per la conclusione del masterlease di Centro Piave.

> RICAVI NETTI DA SERVIZI (NET SERVICES INCOME)

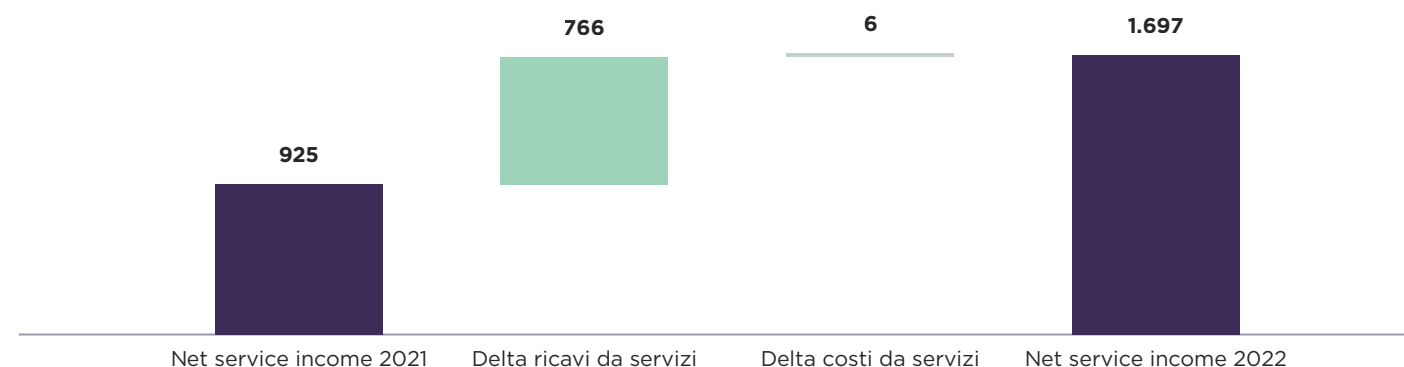
I **ricavi da servizi** sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management (79,6% del totale per un importo pari a 5.736 migliaia di Euro), in incremento rispetto al precedente periodo. In leggero incremento i ricavi da pilotage così come i ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I **costi diretti da servizi** ammontano a 5.512 migliaia di Euro, in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

> Costi diretti da servizi



Il **Net Service Income** è pari a 1.697 migliaia di Euro, in incremento del 83,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 23,5%, in incremento rispetto al 14,4% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

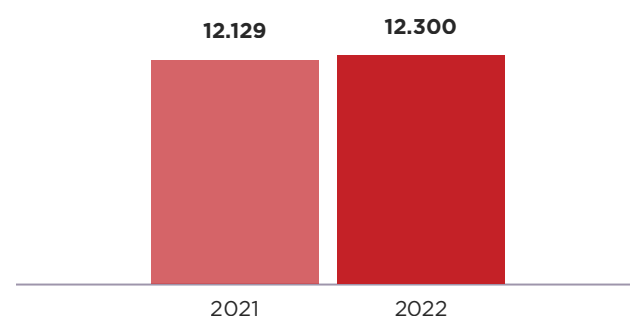


> SPESE GENERALI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 12.300 migliaia di Euro, in incremento (+1,4%) rispetto ai 12.129 migliaia di Euro del 2021, dovuto principalmente i costi per control governance e consulenze in parte compensati da risparmi in comunicazione aziendale e altri minori.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,5%.

> Spese generali gestione caratteristica

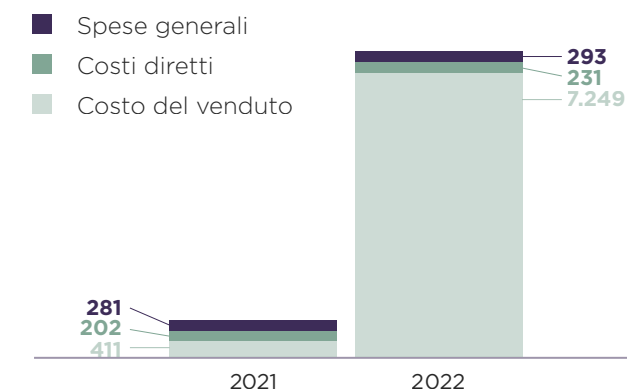


> RISULTATO OPERATIVO DA TRADING

Il **risultato operativo da trading**, negativo per Euro 240 migliaia, risulta in miglioramento rispetto al 2021.

Nel 2022 si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 7.533 migliaia di Euro (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4); inoltre si fa presente che in Officine Storiche sono stati definiti 17 rogiti effettuati nell'anno e 14 proposte vincolanti (con relativo rogito nel 2023) su un totale di 42 appartamenti.

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

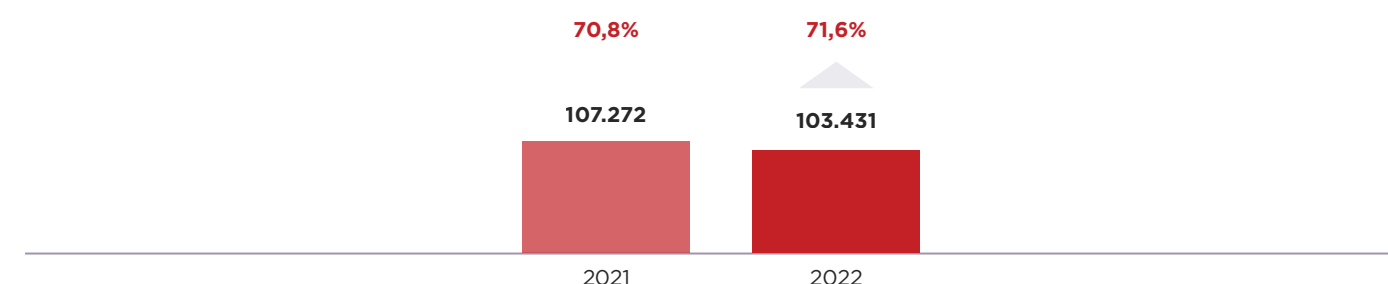


> EBITDA

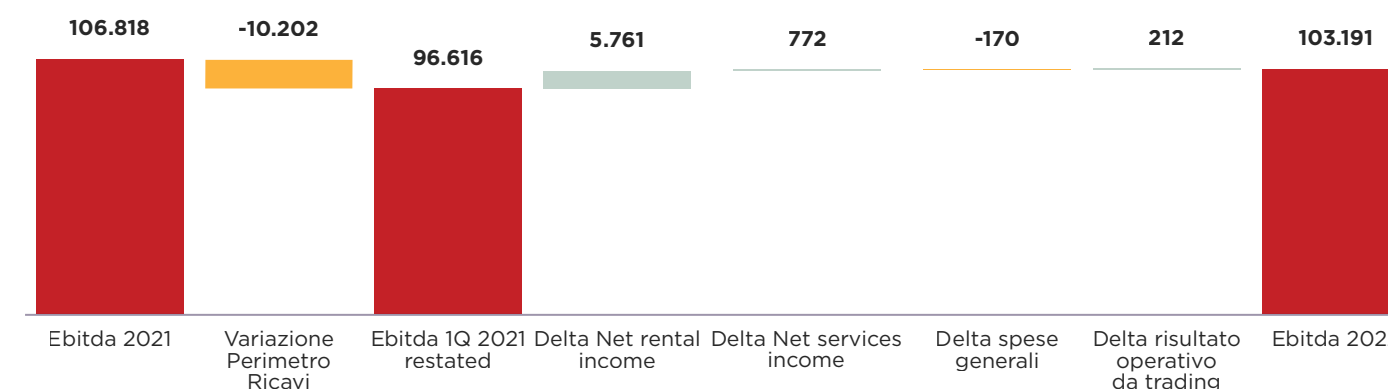
L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2022 è pari a 103.431 migliaia di Euro, in decremento del 3,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 103.191 migliaia di Euro e registra un decremento del 3,4%. Se si considera l'EBITDA resta-

ted 2021, l'incremento sarebbe di 6.349 migliaia di Euro (+6,5%).

L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 71,6% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2022 nelle componenti che formano l'**EBITDA complessivo**:



> ADEGUAMENTO DEL FAIR VALUE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI

La voce **adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 31 dicembre 2022, risulta negativa per Euro 93.778 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 16.334 migliaia del 31 dicembre 2021.

La variazione del fair value, negativa per Euro 90.323 migliaia è così formata:

- > Svalutazione pari ad Euro 6.152 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- > Svalutazione pari ad Euro 31.347 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- > Svalutazione pari ad Euro 1.380 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- > Svalutazione pari ad Euro 43.984 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle

risultanze delle perizie al 31 dicembre 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

- > Svalutazione pari ad Euro 7.460 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 3.455 migliaia è dovuta (i) per Euro 41 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 3.414 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

> EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 7.729 migliaia di Euro, con un decremento del 91,4%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

> RISULTATO CESSIONE IMMOBILI

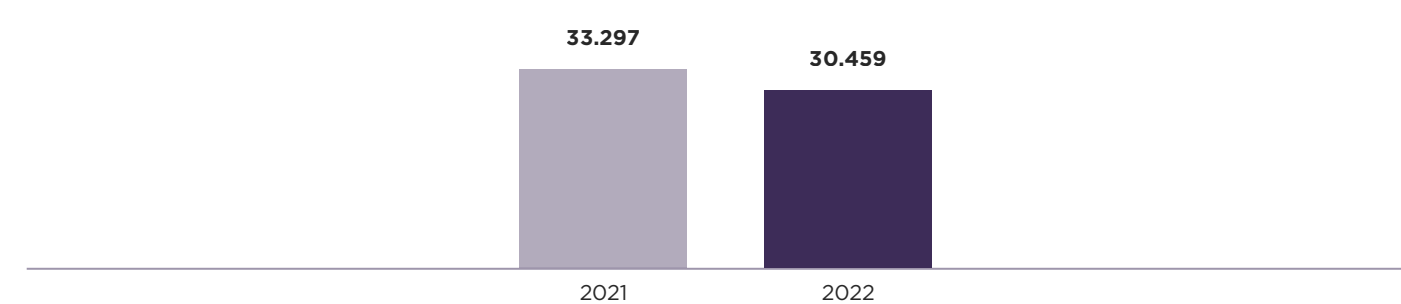
La voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglie gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società DoMa S.r.l. che prevede la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Al 31 dicembre 2021 gli asset e le passività relative al ramo d'azienda ceduto erano stati contabilizzati nelle voci «attività destinate alla vendita» e «passività collegate ad attività destinate alla vendita». Le attività destinate alla vendita, pari complessivamente ad Euro 1.801 migliaia, accoglie-

vano il valore dell'avviamento e del diritto d'uso relativi alla Galleria Centro Piave. La voce passività collegate ad attività destinate alla vendita, pari ad Euro 1.228 migliaia, accoglieva la passività finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di locazione passiva relativa alla galleria commerciale «Centro Piave».

Il contratto quadro sottoscritto tra le parti prevede inoltre, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

> GESTIONE FINANZIARIA



Il saldo della voce **gestione finanziaria** è passato da 33.297 migliaia di Euro del 31 dicembre 2021 a 30.459 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. Il decremento, pari a circa Euro 2.838 migliaia, è dovuto principalmente:

- > Ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari;
- > Ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- > Ai minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale «Centro Piave»;
- > Ai maggiori oneri finanziari su mutui per effetto della

sottoscrizione di un nuovo finanziamento di complessivi Euro 215 milioni.

Al 31 dicembre 2022 il **costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,26% in incremento rispetto al 2,20% del 31 dicembre 2021, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,71%, rispetto al 2,66% del 31 dicembre 2021.

L'indice di **interest coverage ratio** (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e «Gestione finanziaria» è pari a 3,6x, in miglioramento rispetto al 3,3x del 31 dicembre 2021.

> IMPOSTE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte correnti	1.090	1.857	(767)
Imposte differite	(749)	(230)	(519)
Sopravvenienze attive / passive - Accantonamenti	(359)	156	(515)
Entry tax regime SIINQ	0	1.219	(1.219)
Imposte sul reddito	(18)	3.002	(3.020)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, in decremento di Euro 3.020 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2021.

La voce **imposte correnti** risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 767 migliaia principalmente per effetto dalla diversa determinazione della base imponibile della società IGD Ma-

agement SIINQ S.p.A. riconducibile prevalentemente all'accesso al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che ha avuto inizio il 1° gennaio 2022.

La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 519 migliaia, è dovuto principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win

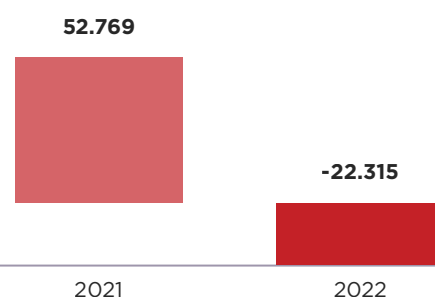
Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (ii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Al 31 dicembre 2022 la voce **sopravvenienze attive per imposte** accoglie: (i) Euro 130 migliaia relative all'IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A. il cui calcolo è

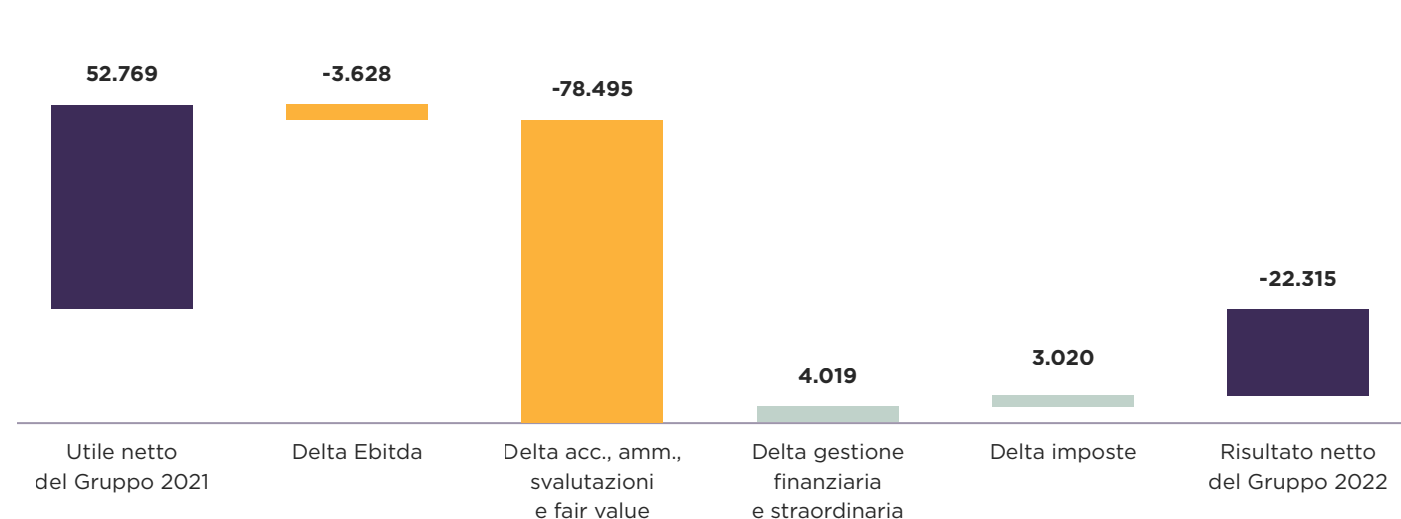
stato rideterminato in quanto, in seguito all'operazione di cessione di rami di azienda in favore di IGD Service S.r.l., è ritornata ad applicare al calcolo dell'IRAP aliquote ordinarie, non avendo più lo status di holding di partecipazioni ed (ii) Euro 240 migliaia relativamente all'IRES per aggiustamenti sul Consolidato fiscale 31/12/2021.

> UTILE / PERDITA DEL GRUPPO

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo di 22.315 migliaia di Euro, in decremento rispetto all'utile di 52.769 migliaia di Euro del 2021.



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



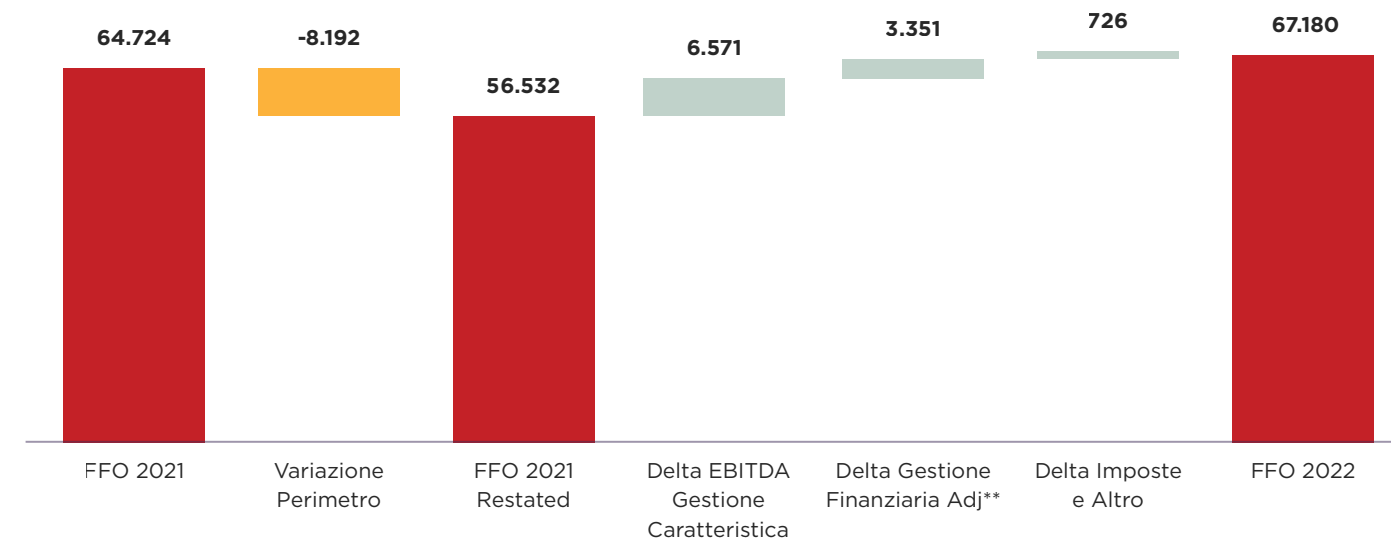
> FFO GESTIONE CARATTERISTICA

L'**FFO** (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (SIIQ e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2022 risulta pari ad Euro 67.180 migliaia (+3,8%), in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un miglioramento della gestione finanziaria adjusted, che comprende gli effetti del negative carry registrati nell'anno 2021, delle locazioni passive e le imposte correnti adjusted.

La variazione perimetro di Euro 8.192 migliaia è data da Euro 10.203 migliaia relativi alla variazione del Net Rental Income del perimetro non omogeneo (indicato in precedenza) e dalle minori locazioni passive relative alla conclusione del masterlease di Centro Piave per Euro 2.038 migliaia. L'incremento rispetto all'FFO 2021 restated è pari a Euro 10.700 migliaia (+18,9%).

Funds from Operations	FY 2022	FY 2021	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	103.746	107.528	(3.782)	-3,5%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(8.192)	(10.353)	2.161	-20,9%
Gest. Finanziaria Adj**	(27.243)	(30.594)	3.351	-11,0%
Imposte correnti del periodo Adj	(1.131)	(1.857)	726	-39,1%
FFO	67.180	64.724	2.456	3,8%

* Al netto di spese non ricorrenti
** Gest Finanziaria Adj è relativa alla gestione finanziaria al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry



2.2.2 // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2022 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2022	31.12.2021	Δ	%
Investimenti immobiliari	2.041.330	2.093.176	(51.846)	-2,54%
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.662	44.095	(7.433)	-20,27%
Attività immateriali	7.881	7.888	(7)	-0,09%
Altre attività materiali	9.424	9.030	394	4,18%
Crediti vari e altre attività non correnti	121	127	(6)	-5,07%
Partecipazioni	25.765	25.765	0	0,00%
Attività destinate alla vendita	0	1.801	(1.801)	-100,00%
Capitale Circolante Netto	12.770	24.504	(11.734)	-91,89%
Fondi	(7.400)	(7.521)	121	-1,64%
Debiti e altre passività non correnti	(19.828)	(19.945)	117	-0,59%
Imposte differite passive / (attive) nette	(14.099)	(11.702)	(2.397)	17,00%
Totale impieghi	2.092.626	2.167.218	(74.592)	-3,56%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.121.800	1.171.758	(49.958)	-4,45%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(6.115)	8.435	(14.550)	237,94%
Posizione finanziaria netta	976.941	987.025	(10.084)	-1,03%
Totale Fonti	2.092.626	2.167.218	(74.592)	-3,56%

Le principali variazioni, rispetto al 31 dicembre 2022, hanno riguardato:

// Gli **Investimenti immobiliari**, che hanno registrato un decremento pari a Euro 51.846 migliaia, dovuto principalmente:

> Ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 12.204 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni;

> Alla riclassifica, per Euro 9.870 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla ri-

duzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 7.549 migliaia;

> Agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 9.208 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 76.977 migliaia, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, con un impatto netto negativo pari ad Euro 67.769 migliaia;

> Alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie

presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 6.151 migliaia di cui Euro 5.883 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 268 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto.

// **Le Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento pari a Euro 7.433 migliaia, a seguito:

> Della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 10.922 migliaia;

> Delle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 228 migliaia;

> Del restyling e creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 1.588 migliaia;

> Delle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Katanè di Catania per Euro 1.020 migliaia;

> Della realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale La Torre di Palermo per Euro 927 migliaia;

> Del restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 3.742 migliaia;

> Delle attività di progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 44 migliaia;

> Del restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 13 migliaia;

> Del restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema per Euro 27 migliaia;

> Del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 365 migliaia;

> Della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno pari ad Euro 9.870 migliaia relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al

restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova;

> Della svalutazione per Euro 16.402 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e dalla svalutazione, per Euro 41 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;

> Dell'incremento netto degli acconti per Euro 4 migliaia.

// Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 7 migliaia, riconducibile principalmente:

> Alla riduzione, pari ad Euro 500 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;

> Alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'implementazione del nuovo software contabile e gestionale pari ad Euro 644 migliaia;

> Agli ammortamenti dell'esercizio.

// Le **Altre attività materiali** che hanno subito una variazione pari ad Euro 394 migliaia, riconducibile principalmente all'acquisto e installazione presso le gallerie di vari centri commerciali di totem informativi multimediali e all'ammortamento dell'esercizio.

// Il **capitale circolante netto**, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2021 per Euro 11.734, principalmente per effetto:

> Dell'incremento dei crediti netti verso clienti, per un importo complessivo pari ad Euro 323 migliaia;

> Del decremento delle rimanenze, la cui variazione dell'anno pari ad Euro 8.078 migliaia è stata determinata principalmente (i) dall'incremento per lavori effettuati pari a 2.572 migliaia, (ii) da una svalutazione pari ad Euro 3.414 migliaia e (iii) dalla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 17 unità residenziali, 15 box auto e 8 posti auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 7.250 migliaia;

> Dell'incremento delle altre attività correnti per Euro 1.869 migliaia principalmente dovuto all'incremento del credito IVA di tutte le società a seguito dei maggiori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno e del credito IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A.;

> Dell'incremento dei debiti verso fornitori per Euro 7.579 migliaia a seguito di maggiori lavori su immobili di proprietà svolti nell'ultimo trimestre dell'esercizio.

(importi in migliaia di euro)	31.12.2022	31.12.2021	Δ	%
Rimanenze e acconti	29.297	37.375	(8.078)	-27,57%
Crediti commerciali vs terzi	15.212	15.415	(203)	-1,33%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.242	716	526	42,35%
Altre attività correnti	7.586	5.717	1.869	24,64%
Debiti commerciali e altri debiti	(22.746)	(16.062)	(6.684)	29,39%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(1.845)	(950)	(895)	48,51%
Passività per imposte	(1.813)	(2.967)	1.154	-63,65%
Altre passività	(14.163)	(14.740)	577	-4,07%
Capitale Circolante Netto	12.770	24.504	(11.734)	-91,89%

// I **Fondi rischi ed oneri**, il cui incremento, pari ad Euro 121 migliaia, è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2022 che sarà erogato ai dipendenti nel 2023, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, (iv) all'accantonamento per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a., (v) all'adeguamento del fondo TFR (vi) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell'erogazione del salario variabile 2021 avvenuta nel mese di giugno 2022.

// Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 11.702 migliaia ad Euro 14.099 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ.

// I **debiti e altre passività non correnti**, il cui decremento pari ad Euro 117 migliaia è dovuto principalmente (i) alla riclassifica tra le passività correnti del debito per imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativo alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando in tre esercizi una imposta sostitutiva pari al 3%

dei valori rivalutati, (ii) alla riclassifica tra le passività correnti della quota in scadenza entro l'esercizio successivo del debito per l'imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime SIIQ di IGD Management S.p.A. parzialmente compensato dall'incremento della voce "extension fees" che accoglie l'importo delle due extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia ciascuna, che la Società dovrà versare nel 2024 e nel 2025 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni rispettivamente agli anni 2025 e 2026;

// Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2022, si è attestato ad Euro 1.121.800 migliaia e la variazione negativa pari ad Euro 49.958 migliaia è dovuta:

> Alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 474 migliaia;

> Ai dividendi distribuiti nell'anno pari ad Euro 38.620 migliaia;

> All'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 5.627 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 5.039 migliaia di Euro per una società controllata;

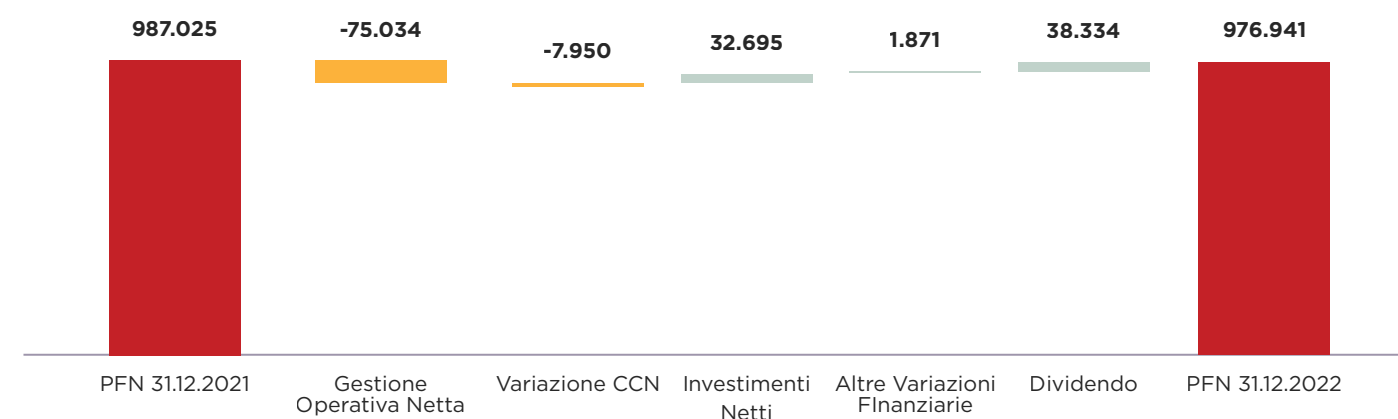
> All'adeguamento della riserva «Rideterminazione dei piani a benefici definiti per un importo pari ad Euro 459 migliaia per la capogruppo ed Euro 326 migliaia per una

società controllata;

> Alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per 22.315 migliaia di Euro;

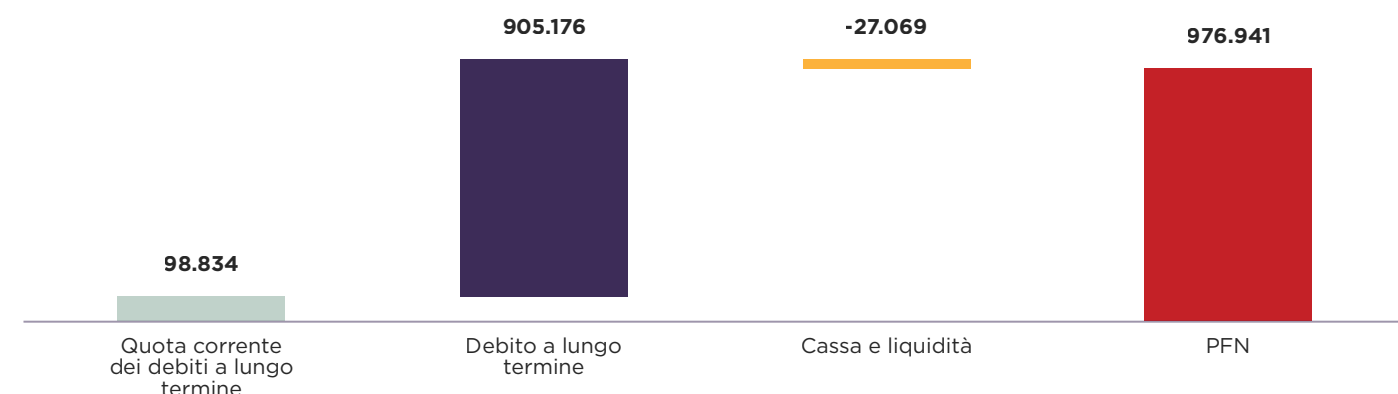
// Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano in miglioramento rispetto all'esercizio precedente. La valutazione al mark to market degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2022 ha determinato una variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2021 per un importo pari ad Euro 14.550 migliaia, per effetto della dinamica dei tassi innescata dalle politiche della Banca Centrale Europea.

// La **Posizione finanziaria netta** al 31 dicembre 2022 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a Euro 10,1 milioni analiticamente riportata nella tabella che segue:

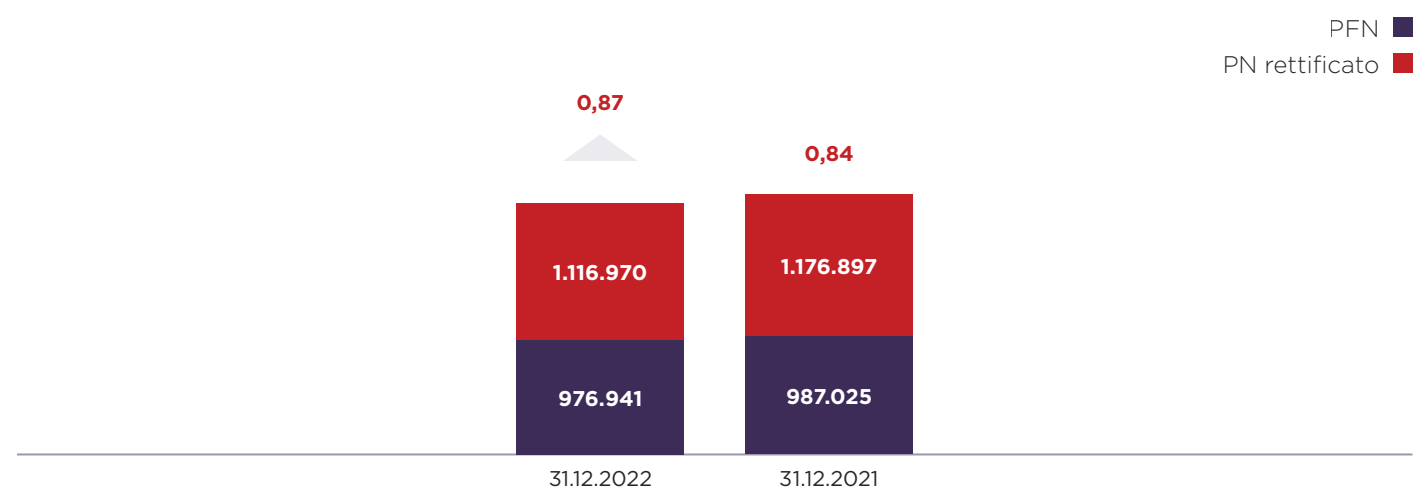


Per maggiori dettagli in merito alla variazione della PFN si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 4.5.

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



Il **Gearing ratio** è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2022, pari a 0,87, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,84 del 31 dicembre 2021.



2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA⁸, riportate nella guida EPRA Best Practices Recommendations⁹.

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

Net Asset Value Metrics: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività del Gruppo.

Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** and **EPRA Net Disposal Value (NDV)**.

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

Net Tangible Assets Value (NTA): assume che il Gruppo compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2022 il Gruppo non possiede immobili destinati alla vendita; per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

Net Disposal Value (NDV): rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita del Gruppo, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiusta-

menti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita viene escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il fair value del debito finanziario.

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

EPRA Earnings: rappresenta la performance operativa del Gruppo al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci non riconducibili all'attività caratteristica del Gruppo.

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

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

EPRA LTV: È un indicatore di performance ed esprime il rapporto tra la posizione finanziaria netta (che include il debito finanziario per leasing relativo alla sede e il saldo tra debiti e crediti) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare. Nel calcolo vengono incluse le posizioni finanziarie nette e il valore degli assets delle società in cui il Gruppo possiede una partecipazione rilevante.

⁸. European Public Real estate Association

⁹. Vedere www.epra.com

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

EPRA Performance Measure	31/12/2022	31/12/2021
EPRA NRV (€'000)	1.133.860	1.197.354
EPRA NRV per share	€10,28	€10,85
EPRA NTA	1.125.979	1.189.467
EPRA NTA per share	€10,20	€10,78
EPRA NDV	1.110.002	1.151.244
EPRA NDV per share	€10,06	€10,43
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,0%	5,8%
EPRA 'topped-up' NIY	6,3%	5,9%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,3%	6,1%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,3%	4,9%
EPRA Vacancy Rate Romania	2,0%	5,4%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,9%	20,5%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,4%	17,5%
EPRA Earnings (€'000)	€72.101	€73.215
EPRA Earnings per share	€0,65	€0,66
EPRA LTV	48,4%	n.d.

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2022:

EPRA Net Asset Value	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.121.800	1.121.800	1.121.800	1.171.758	1.171.758	1.171.758
Exclude (v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	18.175	18.175		17.161	17.161	
Exclude (vi) Fair value of financial instruments	(6.115)	(6.115)		8.435	8.435	
Exclude (viii) a. Goodwill as per the IFRS balance sheet		(7.085)	(7.085)		(7.585)	(7.585)
Exclude (viii) b. Intangibles as per the IFRS balance sheet		(796)			(302)	
Include (ix) Fair value of fixed interest rate debt			(4.713)			(12.929)
Include (x) Real estate transfer tax (estimate)						
NAV	1.133.860	1.125.979	1.110.002	1.197.354	1.189.467	1.151.244
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	10,28	10,20	10,06	10,85	10,78	10,43
Variazione % vs 31.12.2021	-5,3%	-5,3%	-3,6%			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 (-5,3%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) l'erogazione dei dividendi in corso d'anno (erogati in un'unica soluzione nel mese di maggio 2022), (ii) la variazione negativa del fair value degli immobili, (iii) la crescita del risultato ricorrente (FFO), della variazione positiva della riserva di cash flow hedge e della variazione del fair value degli strumenti derivati e (iv) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 (-5,3%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni

immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in calo rispetto al 31 dicembre 2021 (-3,6%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche il decremento della valutazione al fair value del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso free risk e dallo spread di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso free risk e del tasso spread di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2022, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di duration che in termini di onerosità.

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

EPRA NIY and "Topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 31.12.2022					Consuntivo 31.12.2021					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property - wholly owned	1.890.208	128.320	2.018.528	25.234	2.043.762	1.928.790	135.780	2.064.570	32.470	2.097.040	
Investment property - share of JVs/ Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	62.330	0	62.330	0	62.330	75.902	0	75.902	0	75.902	
Less developments	-207.062	0	-207.062	0	-207.062	-243.512	0	-243.512	0	-243.512	
Completed property portfolio	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030	1.761.180	135.780	1.896.960	32.470	1.929.430	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030	1.761.180	1.896.960	32.470	1.929.430	
Annualised cash passing rental income		112.250	9.679	121.929	8.687	130.616	106.020	9.752	115.772	11.962	127.734
Property outgoings		-15.123	-1.857	-16.980	-353	-17.333	-13.545	-1.267	-14.812	-294	-15.106
Annualised net rents	A	97.127	7.822	104.949	8.334	113.283	92.475	8.485	100.960	11.668	112.628
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		6.206	549	6.755	418	7.173	1.104	410	1.514	183	1.697
Topped-up net annualised	C	103.333	8.371	111.704	8.752	120.456	93.579	8.895	102.474	11.851	114.325
EPRA NIY	A / B	5,6%	6,1%	5,6%	33,0%	6,0%	5,3%	6,2%	5,3%	35,9%	5,8%
EPRA "Topped-up" NIY	C / B	5,9%	6,5%	6,0%	34,7%	6,3%	5,3%	6,6%	5,4%	36,5%	5,9%

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

I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che il Gruppo è contrattualmente legittimato a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint Ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo). Gli immobili (iper e galleria) che saranno rimodulati sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".

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

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 4,3% in calo rispetto all'anno precedente. La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,3% in linea rispetto al 31 dicembre 2021 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 2,0% in calo rispetto al 5,4% del 31 dicembre 2021.

Epra Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	0	5,35	5,35	0,18
Estimated Rental Value of the whole portfolio	B	23,87	100,9	124,8	9,10
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	5,30%	4,28%	1,99%

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

EPRA Cost Ratios	FY CONS_2022	FY CONS_2021
Include (i) Administrative / operating expense line per IFRS income statement	-41.777	-38.450
Include (ii) Net service charge costs/fees	4.549	3.732
Include (iii) Management fees less actual / estimated profit element	5.504	5.505
Include (iv) Other operating income / recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	13	12
Include (v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above) (vi) Investment Property depreciation		
Exclude (vii) Ground rent costs	1	11
Exclude (viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-31.710	-29.190
(ix) Direct vacancy costs	-6.001	-4.250
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-25.709	-24.939
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	137.255	145.988
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-4.549	-3.732
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	132.706	142.256
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	23,9%	20,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	19,4%	17,5%

L'EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in incremento rispetto al 31 dicembre 2021 in quanto aumentano gli Epra Costs (principalmente per spese condominiali per sfitti e costi per progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0) a fronte di un decremento del Gross Rental Income (derivante anche dalla variazione del perimetro).

L'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in au-

mento rispetto all'anno precedente nonostante l'aumento dei costi diretti per vacancy che sono esclusi dal calcolo.

Si precisa che non è stata inclusa nel calcolo del 31 dicembre 2021 la stima impatto Covid-19 (pari a Euro 7.479 migliaia) registrata nelle perdite su crediti (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement").

Il Gruppo, nel corso dell'anno 2022 non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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



Earnings & Earnings Per Share

FY CONS_ 2022

FY CONS_ 2021

	FY CONS_ 2022	FY CONS_ 2021
Earnings per IFRS income statement	-22.315	52.769
Epra Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	93.777	16.333
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties development properties held for investment and other interests	397	781
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-498	-29
(iv) Tax on profits or losses on disposals	139	8
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	2.011	1.041
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.410	2.312
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
EPRA Earnings	72.101	73.215
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	1.683	634
(b) Non-controlling interest in respect of the above	0	0
(c) Tax on profit or losses on disposals	-139	-8
(d) Contingent tax	-359	156
(e) Other deferred tax	661	-1.321
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	-41	1.857
(h) Ground rent costs, adjustment financial results and non - recurring expenses	-8.100	-8.445
(i) Other Adjustment for no core activities	1.374	-1.363
Company specific Adjusted Earnings	67.180	64.725
Earnings Per Share Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,65	0,66

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto

economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative ad ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza del Gruppo, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 31 dicembre 2022 registra un decremento di Euro 1.114 migliaia pari a -1,5%, e un decremento rispetto all'FFO dovuto a maggiori accantonamenti generici.



	€'000	(A) LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	(B) Group (€M) as reported	(C) Share of Material Associates (€M)	(D) = (B) + (C) Combined (€M)	(D) - (A)
Include Borrowings from Financial Institutions		504.445	504.621	29.022	533.643	29.198
Include Bond Loans		497.036	497.036		497.036	0
Include Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards) Net Payables		0	43.634		43.634	43.634
Include Owner-occupied property (debt)		0	2.525		2.525	2.525
Exclude Cash and cash equivalents		27.069	27.069		27.069	0
Net Debt (a)		974.412	1.020.747	29.022	1.049.769	75.357
include Owner-occupied property		0	6.998		6.998	6.998
include Investment properties at fair value		2.065.835	2.039.008	56.168	2.095.176	29.341
include Properties held for sale		0	0		0	0
include Properties under development		65.959	67.120		67.120	1.161
include Intangibles		0	796		796	796
include Financial assets		0	174		174	174
Total property Value (b)		2.131.794	2.114.096	56.168	2.170.264	38.470
LTV (a/b)		45,7%	48,3%	51,7%	48,4%	2,7%

L'Epra LTV è dato dal rapporto tra Posizione finanziaria netta, comprensiva del debito finanziario per leasing relativo alla sede e incrementata dalla differenza tra crediti (commerciali, altre attività correnti, crediti vari attività non correnti) e debiti (commerciali, fondi rischi e oneri, fondo TFR, altre passività) e il valore del Portafoglio immobiliare, comprensivo del Fabbricato che ospita la sede operativa aziendale. A questo rapporto del Gruppo viene aggiunto LTV della partecipazione che IGD detiene al 40% del Fondo Juice. Inoltre, per maggiore trasparenza di calcolo, abbiamo riportato nella prima colonna il calcolo

dell'indicatore LTV calcolato dal Gruppo e relativa riconciliazione con l'EPRA LV.

> Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Capital expenditure (Euro / migliaia)	31/12/2022	31/12/2021
Acquisitions	0	0
Development	13.490	9.190
Investment properties	21.120	13.680
Incremental lettable space	0	0
No incremental lettable space	8.779	3.820
Tenant incentives	0	0
Other material non-allocated types of expenditure	12.341	9.860
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	34.610	22.870
Conversion from accrual to cash basis		
Total CapEx on cash basis	34.610	22.870

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

Il Gruppo, nel corso dell'anno 2022 non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

Con riferimento ai costi incrementativi (capex) capitalizzati sul valore degli immobili di proprietà si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla Gestione ai paragrafi:

> 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria;

> 2.5 Eventi rilevanti del semestre - Investimenti.

Ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 4.6.5) Nota 12), 13), 14), 15), 16), 17).

L'estimate Rental Value of Vacant Space è riportato nel paragrafo precedente relativo all'Epra Vacancy Rate.

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

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

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo

2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2022, emessi da ciascun valutatore.

La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 1.9 Il portafoglio immobiliare della Relazione intermedia sulla Gestione.

2.4 // Il Titolo

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

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

I codici dell'azione IGD sono:

RIC: IGD.MI
BLOOM: IGD IM
ISIN: IT0005322612
ID strumento: 327.322

Il capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.

Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, MSCI, S&P, Solactive, STOXX, Vanguard e Wisdomtree.

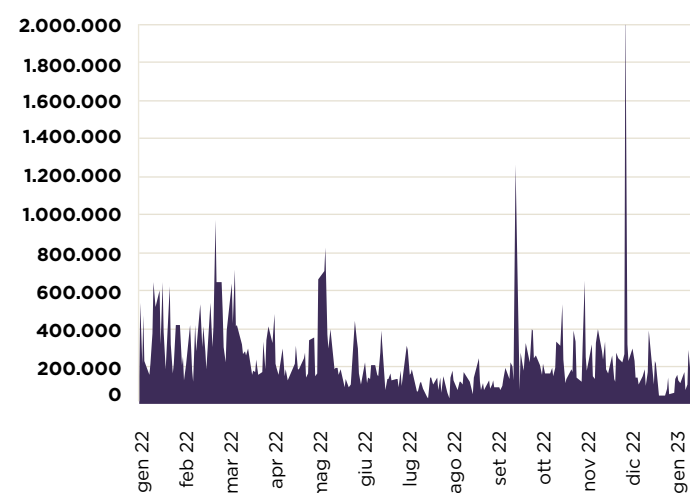
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente di numerosi **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Govern-

nance), tra cui: GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, EURO STOXX Total Market ESG-X, STOXX Europe Total Market ESG-X, STOXX Developed Markets Total Market ESG-X, iSTOXX® PPF Responsible SDG, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Target Index.

IGD vanta 12 **rating ESG** indipendenti e unsolicited oltre a un rating solicited, da parte di CDP. Tra i principali punteggi ottenuti: A da MSCI, in miglioramento rispetto al BBB del 2021, mentre FTSE RUSSELL ESG ha confermato il punteggio di 3,1 su 5. Sustainabilitycs ha inoltre riconosciuto a IGD per la prima volta nel 2022 una valutazione a livello di Negligible Risk.

> Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 3 gennaio 2022



Nel corso del 2022 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 249.697 pezzi, registrando una riduzione del 20,6% rispetto ai 314.462 mediamente scambiati nel 2021. I picchi nei volumi si sono concentrati nella seconda parte dell'anno, con la seduta del 30 novembre 2022 che ha fatto segnare il dato più elevato, a fronte di 2.139.834 pezzi scambiati.

* Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

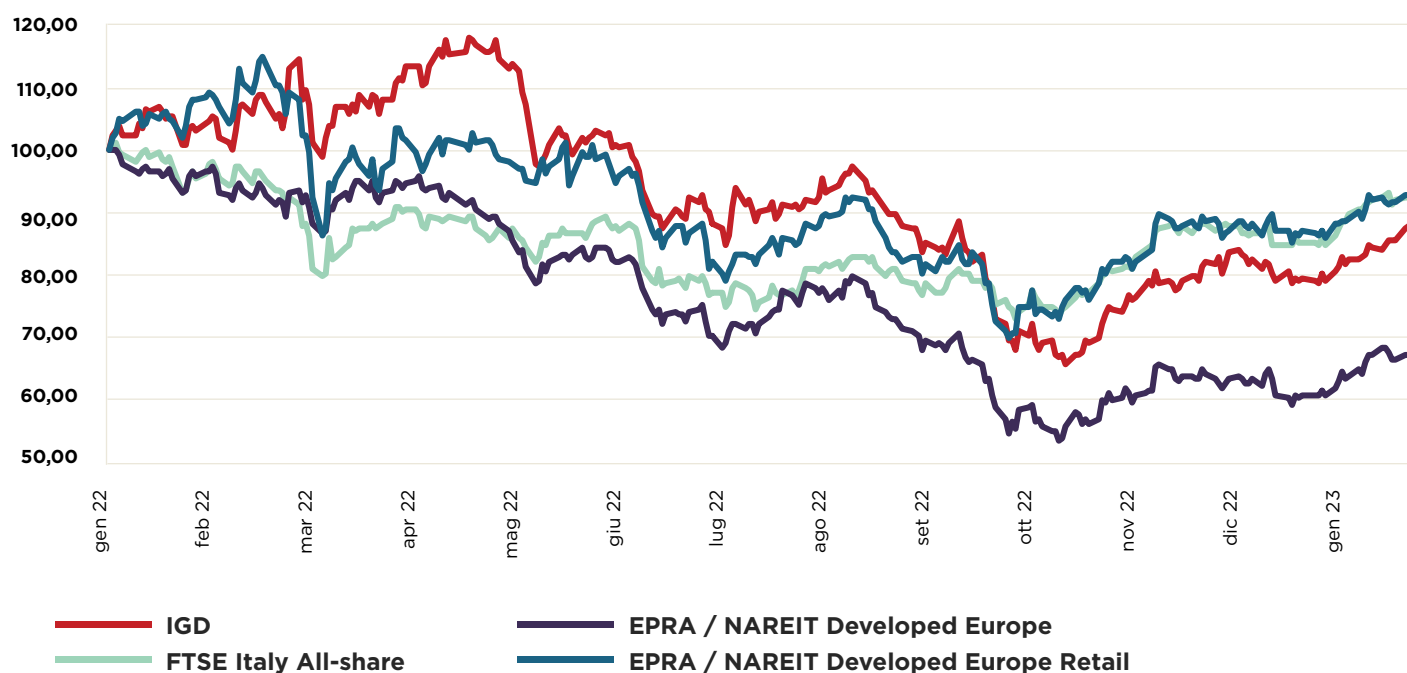
> Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 3 gennaio 2022



Il prezzo del titolo IGD ha registrato un decremento del 19,3% nell'arco del 2022: a partire dal livello di 3,86 Euro del 30 dicembre 2021, ha infatti raggiunto 3,115 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 30 dicembre 2022. Il massimo del 2022 è stato raggiunto il 20 aprile, in corrispondenza di 4,65 Euro, mentre il minimo di 2,585 Euro è stato toccato il 14 ottobre.

* Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

> Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All-Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 3.1.2022 = 100)



* Fonte: elaborazioni IGD su dati Epra e Borsa Italiana

Nel 2022 le azioni IGD hanno performato nettamente meglio dell'indice europeo di settore, l'EPRA/NAREIT Developed Europe, che ha consuntivato una flessione del 38,9%. Nel corso del 2022 IGD ha infatti potuto contare, con la pubblicazione dei risultati dei primi tre trimestri, su fondamentali che hanno confermato l'efficacia della strategia messa a punto dalla Società per superare il difficile periodo generato dalla pandemia, con metriche operative e risultati economico-finanziari in miglioramento. L'indice del mercato azionario italiano, il FTSE Italy All-Share, ha chiuso l'anno con una contrazione del 14,1%: la discesa è stata mitigata dal significativo peso per capitalizzazione che in questo indice hanno i titoli del settore energetico - sostenuti dall'aumento dei prezzi delle relative commodity - e quelli del settore bancario, che tipicamente beneficiano dei tassi in ascesa. Tra gli indici di riferimento per IGD, l'EPRA/NAREIT Developed Europe ha infine registrato la contrazione più contenuta (-12,1%).

Queste performance negative del prezzo del titolo IGD e degli indici di riferimento per l'anno 2022 si sono sviluppate nell'ambito di uno **scenario geopolitico e macroeconomico nettamente sfavorevole all'investimento azionario**, che ha condizionato la propensione al rischio degli investitori.

La guerra russo-ucraina, scoppiata nella seconda metà di febbraio 2022, ha avuto pesanti ricadute sui prezzi delle materie prime, in particolare su quelle energetiche: questo non solo ha ingenerato un'elevata inflazione ma ha anche inizialmente creato serie preoccupazioni sulla capacità delle aziende industriali europee di potere proseguire le produzioni di beni a fronte di una crisi energetica.

In relazione a un'economia reale che ha in realtà dimostrato di continuare a crescere, le banche centrali hanno adottato politiche monetarie fortemente restrittive con l'obiettivo di contrastare gli elevati livelli di inflazione, invertendo radicalmente la rotta dopo un lungo periodo in cui avevano iniettato abbondante liquidità nel sistema e favorito il permanere di un basso costo del denaro.

Nonostante gli utili per azione pubblicati dalle società quotate nei primi tre trimestri del 2022 abbiano continuato a testimoniare un generale stato di salute, offrendo un elemento a sostegno delle quotazioni azionarie, i multipli borsistici si sono contratti significativamente nella maggior parte dei settori a causa delle attese di continui nuovi rialzi nei tassi di interesse, a fronte dell'atteggiamento intransigente delle Banche Centrali.

In realtà, come sempre accade nei mercati con un trend

di fondo impostato al ribasso, anche il 2022 ha visto due fasi di rimbalzo dei listini azionari. Un primo movimento di recupero delle quotazioni ha preso corpo da fine giugno, quando gli investitori hanno sperato in un raffreddamento dell'inflazione e quindi in un allentamento delle politiche monetarie. I nuovi dati pubblicati a metà agosto hanno tuttavia testimoniato tassi di crescita dei prezzi ancora molto elevati, allontanando il momento in cui le Banche Centrali avrebbero potuto iniziare un percorso di decelerazione nel percorso di aumento dei tassi d'interesse: questo ha riportato i mercati azionari a toccare i minimi dell'anno a metà ottobre. Da lì in poi i mercati azionari hanno avviato un secondo movimento di rimbalzo delle quotazioni, nonostante il perdurare di sfavorevoli fattori geopolitici che hanno continuato a creare importanti disfunzioni in alcune filiere di approvvigionamento, a causa del proseguimento della guerra in Ucraina e della severa politica di controllo dei contagi da Covid-19 in Cina.

Il movimento di recupero dei principali indici azionari si è poi esteso alle prime settimane del 2023, sostenuto dalla discesa dei prezzi delle materie prime energetiche e dalla politica di riapertura avviata dalla Cina.

Mentre rimane ancora non chiaro se l'Europa potrà evitare la recessione e, di conseguenza, se e quanto le imprese vedranno flettere i propri utili per azione nel 2023, è invece chiaro che il recente afflusso di risparmi sul comparto obbligazionario, a seguito della riallocazione in corso nei portafogli dei principali gestori, sta creando un elemento di forte concorrenza al comparto azionario, dopo un 2022 che ha mostrato una forte correlazione nella performance delle due classi di investimento.

Nel 2022, le **società europee quotate del settore immobiliare** sono state trattate fortemente a sconto in media rispetto ai rispettivi livelli di Net Asset Value, principalmente a causa delle preoccupazioni da parte degli investitori per il rischio di rifinanziamento del debito a fronte di tassi d'interesse crescenti. Il fenomeno è stato più accentuato per le società con livelli di Loan-to-Value più elevati. Anche lo scenario inflazionistico e le incerte prospettive di crescita dell'economia hanno influito negativamente sulle valutazioni dei titoli del comparto.

Il **segmento retail** ha avuto una performance meno negativa di quella del settore real estate in generale - come testimonia la variazione su base annua dell'indice EPRA/NAREIT Developed Europe Retail, negativa del 12,1% rispetto alla contrazione del 38,9% dell'indice EPRA/NAREIT Developed Europe - grazie ai meccanismi di indicizzazione dei canoni di locazione che hanno protetto i ricavi delle Società del segmento retail in uno scenario di forte

inflazione.

> Dividendo

> Il dividendo 2021

Dopo la decisione straordinaria durante la pandemia di non distribuire alcun dividendo per l'anno 2020, in considerazione del risultato d'esercizio negativo registrato dalla capogruppo IGD SIIQ S.p.A. (che ha fatto decadere l'obbligo di distribuzione) e nell'ottica di salvaguardare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade, nel 2022 IGD ha distribuito un dividendo pari a Euro 0,35 per azione. Il dividendo è risultato composto, per Euro 0,287588, dalla quota obbligatoria di utili maturata nel 2021 e, per Euro 0,062412, da quota parte di riserve che si sono liberate in occasione dell'operazione di dismissione dei 5 ipermercati e di 1 supermercato.

> Il dividendo 2022

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci del 13 aprile 2023 di approvare la distribuzione di un dividendo pari a Euro 0,30 per azione.

> Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

> Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD a fine 2022 si attesta a Euro 4,45. Le raccomandazioni degli analisti risultano in maggioranza neutrali (tre rating "Neutral"), mentre due broker suggeriscono l'acquisto (con rating rispettivamente "Upside" e "Add"). Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

> Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2022 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- > Il 24 febbraio, per i risultati del Bilancio 2021;
- > Il 5 maggio, per i risultati del primo trimestre 2022;
- > Il 4 agosto, per i risultati del primo semestre 2022;
- > Il 3 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2022.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 116 persone, di cui 77 investitori istituzionali: i dati sono in leggera diminuzione rispetto al 2021, quando

le persone che si erano collegate erano state in totale 160, di cui 117 investitori istituzionali.

Durante il 2022 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con 63 investitori istituzionali nel corso dell'anno; tra questi, 11 società di asset management hanno incontrato IGD per la prima volta.

Nel dare attuazione al dialogo con i gestori di portafogli azionari, IGD ha incontrato virtualmente alcuni investitori istituzionali nel roadshow organizzato da Intesa Sanpaolo nelle due date del 17 e 19 gennaio 2022. La società ha poi preso parte alla STAR Conference di Borsa Italiana, che il 23 marzo 2022 si è tenuta di nuovo in presenza a Milano dopo le ultime edizioni virtuali, mentre il successivo 18 maggio era presente all'Italian Investment Conference IIC 2022, evento virtuale organizzato da Unicredit e Kepler Cheuvreux. Il 29 giugno 2022 il management ha inoltre partecipato alla Mid&Small Virtual Conference organizzata da Virgilio IR per poi presenziare il 6 settembre all'Italian Sustainability Week di Borsa Italiana. Il successivo 11 ottobre, IGD è stata tra le società che a Parigi hanno animato l'evento Italian Excellences 2022 di Intesa Sanpaolo. Altra rilevante occasione di incontro con investitori internazionali, il 16 novembre, per la quinta edizione della European Mid Cap CEO Conference di Exane BNP Paribas.

Sul versante dei rapporti con gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, il management della Società ha invece partecipato alla European Real Estate Debt Conference di Goldman Sachs organizzata a Londra lo scorso 30 novembre.

Non da ultimo, la Società ha realizzato continuativamente nel corso dell'anno anche una serie di incontri one-on-one virtuali con investitori equity e bondholder interessati ad approfondire temi specifici sulle performance storiche e sulle prospettive di IGD.

> Comunicazione online

A testimonianza dell'efficacia degli sforzi compiuti a livello di strategia di comunicazione online per dare visibilità ai contenuti del sito web aziendale, nell'arco del 2022 i visitatori del sito sono più che raddoppiati rispetto all'anno precedente. In particolare, il numero di nuovi utenti è passato dai 39.164 del 2021 a 89.833.

Nel corso del 2022 IGD ha anche utilizzato proattivamente i social media, focalizzandosi su LinkedIn.

> Informativa prodotta dal team di Investor Relations

Per il quindicesimo anno consecutivo, nel 2022 IGD ha

proposto sul proprio sito web la *newsletter* trimestrale, IGD News&Views, pubblicata nella sezione Media e proposta in lingua italiana e inglese.

Il team di Investor Relations ha inoltre continuato a svolgere una regolare attività di Peer Group Analysis, per aggiornare il senior management su performance operative e multipli borsistici delle società immobiliari europee del segmento retail. Anche nel 2022 è stato inoltre presentato su base trimestrale al Consiglio di Amministrazione un IR Board Report contenente elementi aggiornati sulla composizione dell'azionariato istituzionale, il consensus degli analisti e i multipli dell'azione IGD.

> Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

Nel settembre 2022, il Bilancio Finanziario Consolidato 2021 di IGD ha ricevuto per il quinto anno consecutivo l'EPRA BPR Gold Award (Best Practice Recommendations), assegnato dall'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association). Il Gold Award riconosce la completa adesione di IGD agli elevati standard definiti dall'Associazione, a seguito di un esame nel quale EPRA ha valutato la qualità della reportistica di 180 società europee del settore immobiliare.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2021, IGD ha ottenuto per l'ottavo anno consecutivo l'EPRA sBPR Gold Award" (Sustainability Best Practice Recommendations), nell'ambito di un processo che ha valutato la profondità e la trasparenza dell'informativa contenuta nei report di sostenibilità di 167 società europee del settore immobiliare.

> Calendario finanziario 2023

23 Febbraio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022.

13-14 Aprile

Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022.

4 Maggio

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2023.

2 Agosto

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023.

8 Novembre

Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2023.

2.5 // Eventi rilevanti dell'esercizio

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

// Eventi societari

Il 24 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il dodicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 23 marzo 2022 IGD ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior green non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 500.000.000,00, da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 luglio 2022, e da offrire a investitori istituzionali in Italia e all'estero.

In data 28 marzo 2022 IGD, in attesa di migliori condizioni di mercato, ha rinviato l'emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile, dell'importo massimo di Euro 500.000.000,00, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022.

In data 14 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2021 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 24 febbraio 2022, che ha chiuso con un Utile netto pari ad Euro 54.093.401,45. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,35. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:

> Per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico reso disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;

> Per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle

riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05, corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.

Infine, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 alla società Deloitte & Touche S.p.A.

In data 21 aprile 2022 è stato rimborsato a scadenza, per un importo pari ad Euro 153,6 milioni di Euro oltre a cedola interessi, un bond del valore nominale originario pari a 162 milioni di Euro.

In data 5 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2022.

In data 2 agosto 2022 IGD SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, gre-en co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Paribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società.

Il finanziamento è stato utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects" di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles 2021, pubblicati dall'International Capital Market Association (ICMA), e ai Green Loan Principles 2021, pubblicati dalla Loan Market Association (LMA). In tale contesto è stato altresì rifinanziato l'attuale indebitamento esistente della Società con un pool di banche ed istituzioni finanziatrici per un importo pari a massimi originari Euro 200 milioni, concesso ai termini e alle condizioni di cui al contratto di finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

In data 4 agosto 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022.

Nel mese di settembre 2022 IGD ha ricevuto, per la quinta volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2021. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno per incrementare ulteriormente la trasparenza e comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder

del Gruppo.

Inoltre, IGD ha conseguito, per l'ottavo anno consecutivo, l'“EPRA sBPR Gold Award” (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2021. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In data 15 dicembre 2022 IGD SIIQ ha sottoscritto con MPS un finanziamento a medio lungo termine con garanzia SACE Support Italia per sostegno alla liquidità per Euro 20.947.000, da rimborsare in linea capitale a partire da dicembre 2024. Tale finanziamento non prevede il rispetto di covenant finanziari.

In data 3 novembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2022.

// Investimenti

Nel corso del 2022 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare - Officine e le attività di manutenzione straordinaria. Inoltre, nell'anno, ha concluso i lavori per la realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, i lavori di creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e i lavori di restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2022:

		31.12.2022 Euro/mln
Progetti di sviluppo	Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	10,92
Progetti di sviluppo	Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	2,57
Progetti di sviluppo	Interventi di restyling in corso	0,39
Progetti di sviluppo	Interventi di restyling conclusi nel 2022	7,56
Progetti di sviluppo	Manutenzioni straordinarie	12,20
Progetti di sviluppo	Altri	0,90
Progetto IT		0,64
Totale investimenti effettuati		35,18

> Progetti di sviluppo

Progetto “Porta a Mare”

Nel corso dell'esercizio si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 2.572 migliaia, relativo alla destinazione residenziale e opere di urbanizzazione relative ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenal, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel primo semestre 2023, sono risultati pari a circa Euro 10.922 migliaia. Al 31 dicembre 2022 sono state perfezionate le vendite di 17 unità residenziali, 15 box e 8 posti auto e sono stati sottoscritti complessivamente 15 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto re-

lativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.

Infine, nel corso del 2022 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e un box auto relativo al comparto Mazzini.



// Interventi di restyling

Nel corso del 2022 si sono chiusi i lavori di:

- > Realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Casilino di Roma. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 228 migliaia;
- > Restyling e creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 1.588 migliaia;
- > Realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Katanè di Catania. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 1.020 migliaia;
- > Realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale La Torre di Palermo. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 927 migliaia;
- > Restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova. I lavori eseguiti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 3.742 migliaia;
- > Progettazione del frazionamento della superficie dell'i-

permercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. I lavori effettuati nell'anno ammontano ad Euro 44 migliaia.

Gli interventi di restyling perseguono la strategia di qualificazione in green nell'ottica di raggiungimento degli obiettivi di climate change, di supporto finanziario tramite strumenti di finanza sostenibile e di incremento del valore transabile dell'immobile.

Al 31 dicembre 2022 sono in corso i lavori di:

- > Restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 13 migliaia;
- > Restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema. I lavori eseguiti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 27 migliaia;
- > Restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 365 migliaia.



La Favorita (MN)



Porto Grande - San Benedetto del Tronto - Ingresso principale



La Favorita (MN) - Piazza food

> Manutenzioni straordinarie

Nel corso del 2022 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 12.204 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino,

Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni. Al 31 dicembre 2022, in base ai risultati della valutazione a *Fair Value* degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2022 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

> Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Dopo l'epidemia da Covid-19, nel 2022, l'Europa è stata investita da una nuova crisi: la guerra in Ucraina. La situazione geopolitica che si è venuta a creare ha avuto un forte impatto sulle condizioni macroeconomiche dei Pa-

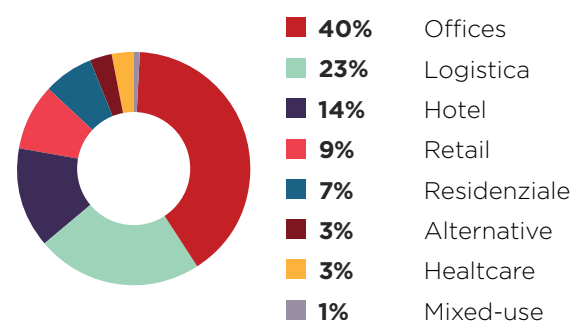
esi europei: minore crescita del PIL, aumento dei prezzi dell'energia e gas, impennata dell'inflazione ed incremento dei tassi di interesse.

In questa nuova situazione il mercato immobiliare italiano ha comunque segnato una crescita rispetto all'anno precedente nonostante il rallentamento del quarto trimestre che si prevede protrarsi anche nella prima parte del 2023.

Il totale transato CRE (commercial real estate) del 2022 è stato di 11,7 miliardi di Euro segnando un +12% rispetto al 2021.

> Grafico transato immobiliare commerciale Italia 2022

> BREAKDOWN INVESTIMENTI COMMERCIALI ITALIA 2022



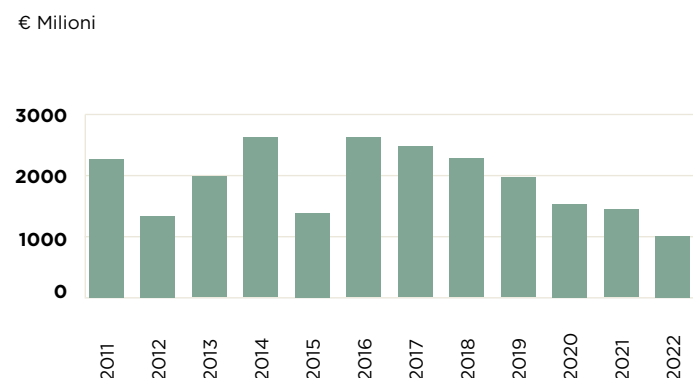
* Fonte CBRE 4°Q 2022

> Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Il mercato immobiliare retail nel 2022 si è chiuso con un volume di transazioni pari a poco più di un miliardo di Euro registrando una flessione del 32% rispetto all'anno precedente. Durante l'anno si sono registrati investimen-

ti soprattutto nel segmento High-street. Il quarto trimestre è stato caratterizzato da un'importante operazione di portafoglio in sale&leaseback nel segmento cash&carry mentre nel formato Centri Commerciali si sono registrate transazioni limitate, di dimensioni contenute e in luoghi secondari da parte di investitori opportunistici.

> GRAFICO EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI RETAIL IN ITALIA 2011 - 2022 ML/€



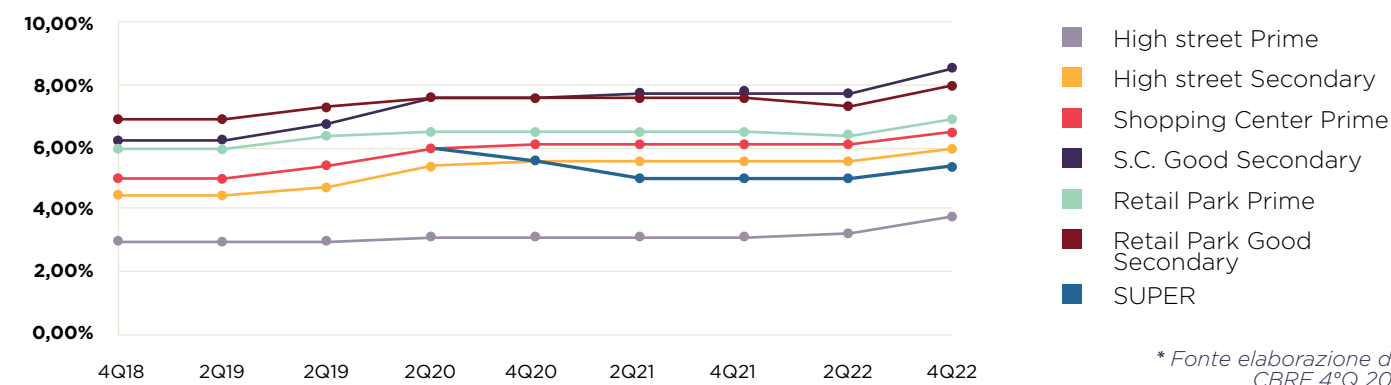
* Fonte elaborazione dati CBRE 4°Q 2022

Il 2022 è stato un anno positivo in termini di performance per il settore retail, i fatturati sono cresciuti con un sostanziale recupero rispetto a quelli pre-covid. Si sono registrati sensibili miglioramenti anche in termini di presenze con uno scarto rispetto alle presenze 2019 più che dimezzato

rispetto a quanto registrato nel 2021.

Alla fine del 2022 il net prime yield dei centri commerciali si è confermato a 6,5% ed i canoni/mq prime si sono confermati a 960 €/anno.

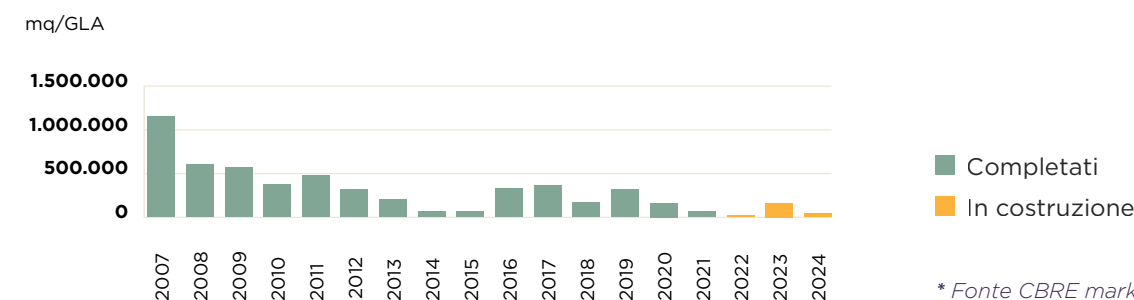
> RENDIMENTI IMMOBILIARI NETTI IN ITALIA



* Fonte elaborazione dati CBRE 4°Q 2022

> L'offerta e pipeline settore retail

> GRAFICO DI NUOVI SVILUPPI RETAIL COMPLETATI E IN COSTRUZIONE AL 31 DICEMBRE 2022 (GLA >10.000 MQ) - VOLUME NUOVI SVILUPPI RETAIL



* Fonte CBRE market snapshot- retail 4Q2022

> Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Nel 2022 la produzione di nuovi spazi commerciali moderni è stata sostenuta. Con l'apertura di 11 nuovi centri per un totale di 8.700 di nuovi mq affittabili a fine anno, lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,08 milioni di mq di GLA. Nel 2021 sono stati immessi 103.000 nuovi mq di GLA retail e lo stock totale ha raggiunto circa 4 milioni di mq di GLA.

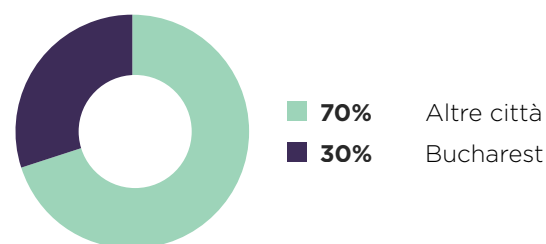
Anche nel 2022 il formato retail park è stato preponderante rispetto ai centri commerciali classici e, a fine anno, la distribuzione dello stock tra i due formati è stato 38% retail park vs 62% gallerie commerciali, mentre solo nel 2020 le gallerie commerciali costituivano il 65% dello

stock totale.

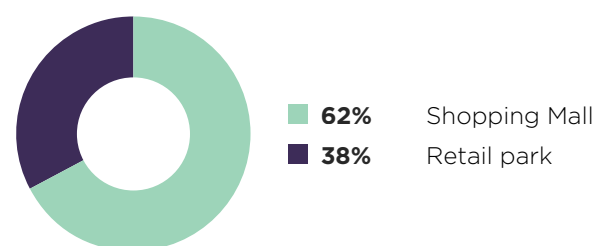
La capitale Bucarest rimane di gran lunga la città con la maggiore concentrazione di GLA retail, e a fine 2022 la spaccatura dello stock è risultata essere Bucarest 30% e Altre città 70%.

Per il 2023 si prevede il rilascio di ulteriori 265.000 mq di nuova GLA commerciale di cui più del 75% con il format Retail Park. Si prevede inoltre che circa il 93% delle nuove costruzioni con il format Retail Park sarà sviluppato nelle città di provincia.

> ROMANIA: BREAKDOWN STOCK BUCHAREST ALTRE CITTÀ DELLA ROMANIA



> ROMANIA: RETAIL STOCK PER FORMAT



I canoni nei centri commerciali “prime” al 31.12.2022 sono cresciuti di 5€ passando da 70€ mq/mese a 75€ mq/mese.

Nel 2022 il tasso di sfritto è risultato molto basso e la ripresa delle vendite è stata tale da superare i livelli pre-covid del 2019. A conferma della fiducia del mercato retail rumeno nel 2022 si sono registrate 17 aperture di nuovi marchi, tra i quali Primark, Converse, FootLocker nell’abbigliamento e, Popeyes, Poke-House e Submarine Burger nel food&beverage.

2.6.1 // Il Portafoglio Immobiliare

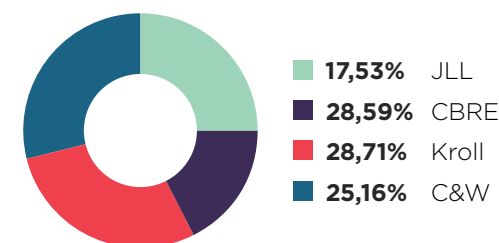
Al 31 dicembre 2022 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è stato valutato con il metodo del Fair value da periti indipendenti per Euro 2.080,9 milioni. Al portafoglio in proprietà va aggiunto un portafoglio in leasehold che, alla stessa data, ha raggiunto un valore di mercato di Euro 25,2 milioni.

> **Il Portafoglio Immobiliare di Proprietà**

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 96,9% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2022 sono esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati nel 2022 per la durata di un anno.

> BREAKDOWN PORTAFOGLIO IGD PER SOCIETÀ DI VALUTAZIONE 31.12.2022



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di *Fair Value* al 31 dicembre 2022 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.22 Totale	Fair Value 31.12.22 Italia	Fair Value 31.12.22 Romania
C&W	523,52	523,52	0
CBRE	595,02	527,33	67,69
D&P	597,49	536,86	60,63
JLL	364,87	364,87	0
Totale Patrimonio IGD	2.080,90	1.952,58	128,32

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2022 degli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri Compensi	Totale Compensi
CBRE	104	0	104
KROLL	207	24	231
JLL	57	0	57
C&W	80	0	80
Totale compensi	448	24	472

La voce “altri compensi” si riferisce principalmente ai compensi per l’attività di Virtual Data Room e piattaforma documentale per l’anno 2022.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2022 sono:

> **“Iper e super”**: al 31 dicembre 2022 la classe Iper e super conta 19 immobili (17 ipermercati e 2 supermercati) distribuiti su 8 regioni del territorio italiano per un totale di circa 170.000 mq di GLA. La GLA media dei supermercati è di 2.600 mq; quattro ipermercati hanno una GLA compresa tra i 3.000 e 7.000 mq, sette una GLA compresa tra 7.000 e 10.000 mq e sei una GLA superiore a 10.000 mq;

> **“Gallerie e retail park”**: la categoria si costituisce di 27 immobili (24 gallerie, 2 gallerie+retail park e un retail park) distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 437.000 mq di GLA. Diciotto gallerie, una galleria+retail park ed il retail park hanno una GLA inferiore a 20.000 mq, 6 gallerie e una galleria+retail park hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq;

Al 31 dicembre 2022 nove gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use con votazione da Very Good ad Excellent nelle categorie Asset performance e Building management. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo è certificato ISO14001. Nel 2022 il sistema di prevenzione e mitigazione del rischio infezioni applicato dal Gruppo presso le gallerie/retail park e la sede ha ottenuto la certificazione Biosafety Trust di RINA.

Gli impianti di tutte le gallerie del portafoglio immobiliare italiano sono gestiti con sistemi BMS (building management system) e dotati di contatori divisionali per il monitoraggio e l'ottimizzazione dei consumi energetici. Sette gallerie commerciali sono attrezzate con impianti f.e.r. (fonti energia rinnovabile).

Nella prossimità di ventiquattro gallerie sono presenti fermate di mezzi pubblici; diciassette gallerie sono dotate di colonnine di ricarica per auto elettriche ed una anche per la ricarica di biciclette elettriche. Quindici gallerie sono raggiungibili tramite pista ciclabile.

Nella maggioranza delle gallerie di proprietà sono presenti aree verdi piantumate con flora autoctona e diversificata per l'ottimizzazione della biodiversità;

> **“Altro”**: tale categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario, pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive, per un totale di 6 immobili di circa 9.500 mq di GLA;

> **“Progetto Porta a Mare”**: Un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 49.700 mq di SLP, sito nella zona del vec-

chio porto di Livorno e prossimo al centro città. Il progetto è diviso in cinque ambiti (Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale) e si costituisce di un mix di destinazioni d'uso quali residenziale, commerciale, RTA e alberghiero.

Il complesso è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Molta attenzione è stata data alla mobilità pedonale e ciclopeditone tra tutti gli edifici, il tessuto cittadino esistente e il porto turistico.

Tutte gli edifici sono stati progettati in classe A. Solo per dare alcuni esempi l'impianto per la climatizzazione è stato realizzato con una centrale termo frigorifera polivalente che scambia in acqua di mare sfruttando l'inerzia termica e riducendo sensibilmente il fabbisogno di energia elettrica; i gas refrigeranti utilizzati sono con GWP molto basso (R513); i materiali usati in fase di costruzione sono tutti a marchio CE privilegiando quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;

> **“Iniziativa di sviluppo dirette”**: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;

> **“Winmarkt”**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale ed 1 immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 95.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest. La GLA di una galleria è compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq mentre le restanti tredici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq.

Il 2022 ha visto l'installazione del primo impianto fotovoltaico del portafoglio sul CC Ploiesti BIG, il quale sviluppa una potenza di 150 kw a copertura di circa il 25-30% dei consumi energetici del Centro.

Nel 2023 sono previsti ulteriori 4 impianti sui Centri maggiormente energivori.

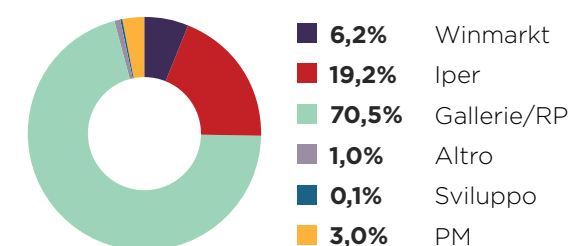
Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 54, ripartite per categoria di immobile in:

- > 19 Ipermercati e supermercati
- > 27 Gallerie e retail park
- > 1 Immobile per trading (Progetto Porta a Mare)
- > 6 immobili classificati Altro
- > 1 Iniziative di Sviluppo dirette

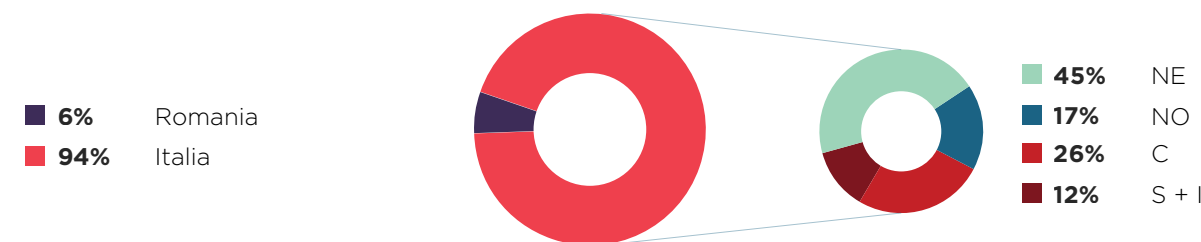
Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 15, così ripartite:

- > 14 Gallerie
- > 1 Palazzina uffici

> GRAFICO BREAK DOWN PORTAFOGLIO IGD PER ASSET CLASS AL 31 DICEMBRE 2022



> GRAFICO DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA IN ITALIA E ROMANIA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IGD AL 31 DICEMBRE 2022



> **Il Portafoglio Immobiliare in leasehold**

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 31 dicembre 2022 si è ridotto a 2 gallerie commerciali per un totale di circa 20.000 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno. All'inizio dell'anno è stato risolto anticipatamente il contratto di masterlease del terzo Centro Commerciale sito in San Donà di Piave (VE).

> **CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE ITALIA AL 31.12.2022**

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



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

> **CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE WINMARKT IN ROMANIA AL 31.12.2022**



15 immobili di proprietà

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

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

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA Ancora alimentare
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1989	2015	100	Piena Proprietà	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Pepco, Portobello	Ipercoop	11.480
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.016	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100	Piena Proprietà	60	7			OVS, Mediaworld, King Sport, Terranova	IperCoop	15.862
C&W	Centro Commerciale Lama	Bologna (BO)	6.183	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1996	2003	100	Piena Proprietà	43	1			Librerie Coop, Douglas, Amici di casa Coop, Original Marines, Pepco	IperCoop	15.201
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	13.465	543	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2001	2019 Riduzione Iper - Ampliamento Galleria e Restyling 2021	100	Piena Proprietà	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Portobello, Unieuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta da dicembre 2019 8.360 mq
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2001	2014	100	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Unieuro, Piazza Italia, Terranova, Happycasa, Kiabi	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2002	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.476
C&W	Centro Commerciale Le Maioliche	Fenza (RA)	25.343	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	Nuova GLA ridotta da dicembre 2019 6.163 mq AV mq 3.906
JLL	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD MANAGEMENT SIIQ	IGD SERVICE SRL	2004	//	100	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oviessse, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	4.500
JLL	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	2005	//	100	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingresso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
JLL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1998	2017	100	Piena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull&Bear, OVS, Kiabi, Casa, Maisons du Monde, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	16.536
JLL	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1992	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	20.466	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2010	2019 Riduzione Iper - Ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà	58	9		1.550	Maisons du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	Nuova GLA ridotta da dicembre 2019 6.972 mq AV 4.356
JLL	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	2010	//	100	Piena Proprietà (solo Supermercato)					//	Coop	3.020
JLL	Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2015		100	Piena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Decathlon, Trony, Happy Casa	Ipercoop	7.490
CBRE	Centro Commerciale Città delle stelle	Ascoli Piceno (AP)	20.975	1.850	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2002	2017	100	Piena Proprietà	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCasa, H&M, Multiplex Stelle, Kiabi, Casa, Clayton, Dverso	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	10.033	4.273	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2002	2019 Restyling parziale e nuova MS PT	100	Piena Proprietà	27	7	2	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur, Pepco	Ipercoop	5.870
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.561	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2010	2022 Riduzione Iper e Ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	44	5		1.700	Expert, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.203
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.083	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2014	//	100	Piena Proprietà	23	1			Unieuro, Coop	Coop	1.440
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1996	2007	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			OVS, Piazza Italia, Calliope, Deichman	Ipercoop (non di proprietà)	11.000
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1996	//	100	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	4				Mediaworld, Terranova, Scarpe&Scarpe, Pepco	//	//
CBRE	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2011	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	88	7		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	12.625
CBRE	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.121	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2016	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.925	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2009	2022 Riduzione Iper e Ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, OVS, Conbipel, Piazza Italia	IperCoop	7.221
KROLL	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.130	//	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	1994	2006	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	40	4	presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Oviessse, Euronics, Pepco, DM	Ipercoop (non di proprietà)	//
KROLL	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1999	2014	100	Piena Proprietà	66	9		2.650	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann	Ipercoop	9.570

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	N. Altro/Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA Ancora alimentare
KROLL	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.672	//	IGD MANAGEMENT SIIQ	IGD SERVICE SRL	2003	2015	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notorious Cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe	Ipercoop (non di proprietà)	//
KROLL	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.194	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2007	2014	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	39	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	12.550
KROLL	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.250	//	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	2005	//	50	Piena Proprietà	15	2		1.320	UCI, WeArena, TEDI	Despar	3.715
KROLL	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	15.994	245	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
KROLL	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare		//	100	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Famila	2.250
KROLL	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2003	//	100	Piena Proprietà (solo Ipermercato + MS da riduzione Iper)		5			Conbipel, Euronics, Pepco, HappyCasa	ved. Iper Fonti	
KROLL	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	36.079	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2009	//	100	Piena Proprietà	99	16		3.800	Desigual, Bata, Azzurra Sport, H&M Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, New Yorker, Euronics	Ipercoop	5.262
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.640	//	CSII SPA E COPA IN HOLDING SPA	IGD SERVICE SRL	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.268
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.054	//	Fondo Mario Negri	IGD SIIQ SPA	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Oviessse, Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	

> ROMANIA

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

2.6.2 // Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

Nella tabella seguente vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'esercizio in termini di valore.

Importi in milioni di euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziativa di sviluppo dirette	Progetto Porta a Mare (+)	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD						
Valore contabile 31.12.2021	423,84	1.481,62	20,82	1.926,28	135,78	2.062,06	2,51	75,90	2.140,47	31,12	1,35	2.172,94
Incrementi per lavori 2022	0,05	10,43	0,07	10,55	1,38	11,93	0,00	13,49	25,42	0,26	0,00	25,68
Cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(7,24)	(7,24)	0,00	(1,35)	(8,59)
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	9,81	0,00	9,81	0,00	9,81	0,00	0,00	9,81	0,00	0,00	9,81
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,06	0,00	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,06
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/ svalutazioni nette	(22,71)	(35,45)	(0,77)	(58,93)	(8,84)	(67,77)	(0,04)	(19,82)	(87,63)	(6,15)	0,00	(93,78)
Valore contabile 31.12.2022	401,18	1.466,47	20,12	1.887,77	128,32	2.016,09	2,47	62,33	2.080,89	25,23	0,00	2.106,12

2.6.2.1 // Italia

> Ipermercati e Supermercati

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), al Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop., uno ad insegna "Despar", uno ad insegna "Famila" e uno ad insegna Conad con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna dei fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore. La categoria ipermercati e supermercati al 31 dicembre 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	31/12/2022
JLL	28%
CBRE	12%
KROLL	6%
C&W	54%
TOTALE	100%

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF).

CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di dieci anni per tutti gli asset, mentre KROLL ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere e al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato pari ad Euro 401,18 milioni registrando una riduzione di valore del -5,35% (-22,66 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'esercizio precedente. Il motivo della riduzione è concentrato negli iper dei centri commerciali Katané e La Torre oggetto di rimodulazione durante il 2022. A perimetro costante, cioè con l'esclusione dei due asset, la riduzione di valore si è arrestata al -0,17% (-0,66 milioni di Euro in valore assoluto).

Nel corso del 2022, sulla scia dell'incremento del tasso d'inflazione, il tasso di attualizzazione medio ponderato ha subito una decompressione di +0,88% rispetto all'anno precedente attestandosi al 7,21%. Anche il gross cap out medio ha subito una decompressione, concentrata

tutta nella valutazione del secondo semestre, di +0,30% attestandosi al 6,52% rispetto all'anno precedente.

Il gross initial yield medio ponderato è incrementato a 6,41% rispetto all'anno precedente per effetto della riduzione del fair value e per l'incremento dei canoni per indicizzazione Istat.

L'occupancy rate dell'asset class Iper/Super si conferma al 100%.

> Gallerie Commerciali e Retail Park

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Gallerie/RP	31/12/2022
JLL	17%
CBRE	28%
KROLL	34%
C&W	21%
TOTALE	100%

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

Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di Euro 1.466,47 milioni segnando una riduzione di -1,02% rispetto all'anno precedente (-15,15 milioni di Euro in valore assoluto).

Sempre in scia all'incremento del tasso d'inflazione che ha caratterizzato l'intero 2022 anche il tasso di attualizzazione medio ponderato è incrementato di +0,54% rispetto all'anno precedente attestandosi al 7,64%.

L'aumento del costo del denaro avvenuto nella seconda metà dell'anno e l'illiquidità che da qualche semestre caratterizza il segmento retail hanno influenzato il gross cap out medio totale che ha registrato una decompressione di +0,35% attestandosi al 7,51%.

Il gross initial yield medio della categoria ha registrato un'incidenza del 6,97% con un incremento di +0,40% dovuto alla riduzione del valore del fair value.

Al 31 dicembre 2022 il financial occupancy rate ha registrato un recupero dello 0,05% rispetto all'anno precedente attestandosi a 94,01%.

> Iniziative di sviluppo dirette

Al 31 dicembre 2022 la classe immobiliare si costituisce di un unico terreno destinato all'estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per circa 5.000 mq. Questa categoria è stata valutata dall'esperto indipendente C&W con il metodo della trasformazione o residuale. Al 31 dicembre 2022 il fair value è stato stimato pari ad Euro 2,47 milioni in linea con la valutazione dell'anno precedente.

> Progetto Porta a Mare

Al 31 dicembre 2022 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo della trasformazione o residuale.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

> Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale, al 31 dicembre 2022, di 124 mq di SLP relativi all'ultima unità abitativa la cui vendita è stata posticipata al primo semestre del 2023;

> Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 18.601 mq di SLP. Questo ambito ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e nel 2022 ha registrato la vendita 17 unità abitative, 15 box e 8 posti auto nel comparto residenziale e il quasi completamento dei lavori di costruzione del comparto commerciale;

> Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;

> Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP;

> Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2022 è stato di Euro 62,33 milioni registrando una riduzione di valore del -17,88% (-13,57 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente. La riduzione del fair value è dovuta a molteplici fattori quali la vendita delle unità abitative del comparto residenziale dell'ambito Officine, l'incremento dei costi di costruzione del comparto commerciale dell'ambito Officine per attivi-

tà di commercializzazione e l'incremento del tasso di attualizzazione e cap out negli altri ambiti, in quanto ancora in sviluppo.

Nel valore di mercato al 31 dicembre 2022 del Progetto Porta a Mare è considerata la porzione retail del comparto Officine Storiche non destinata alla vendita che rimarrà nel portafoglio del Gruppo IGD.

> Altro

La categoria immobiliare "Altro" che comprende principalmente le aree rinvenienti dalla rimodulazione dell'ipermercato presso il centro commerciale "Fonti del Corallo" e le parti della palazzina uffici affittati a terzi, al 31 dicembre 2022 ha registrato un decremento di valore di -3,26% (-0,70 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di Euro 20,12 milioni.

La categoria "Altro" al 31 dicembre 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2022
JLL	1%
KROLL	99%
TOTALE	100%

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

2.6.2.2 // Romania

La categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	31/12/2022
CBRE	53%
KROLL	47%
TOTALE	100%

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro Kroll e di dieci anni per gli immobili del perimetro CBRE.

Il fair value al 31 dicembre 2022 di questa asset class è stato valutato pari a 128,32 milioni di Euro registrando un decremento di valore di -5,49% (-7,46 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente.

Il gross initial yield medio delle gallerie al 31 dicembre 2022 è incrementato di +0,37% attestandosi al 7,97% come conseguenza della riduzione del valore del fair value.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie ha subito, come per il portafoglio italiano, una sensibile decompressione del +0,42% raggiungendo l'incidenza del 8,27% rispetto all'anno precedente.

Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato al 8,32% registrando un incremento di +0,29% rispetto all'esercizio precedente.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha recuperato durante tutto il 2022 attestandosi al 31 dicembre al 98,01% e segnando un incremento di +5,14% rispetto all'anno precedente a seguito di una importante attività di commercializzazione.

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

> RIEPILOGO DATI AL 31.12.2022

	N. di Asset	Superficie lorda affittabile GLA (mq)	Gross initial yield	Gross cap out	Tasso medio ponderato di attualizzazione	Tasso di occupazione finanziaria	Canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	19	170.000	6,41%	6,52%	7,21%	100%	148	140
Gallerie commerciali Italia	27	437.450	6,97%	7,51%	7,64%	94,01%	227	231
Totale Italia IPER e Gallerie	46	607.450	6,85%	7,30%	7,55%	95,15%	203	205
Gallerie Romania	14	92.000	7,97%	8,32%	8,27%	98,01%	99	99
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	699.450	6,92%	7,36%	7,59%	95,35%	189	191

> RIEPILOGO DATI AL 31.12.2021

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

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	401,18	fair value	401,18	423,84	(22,66)
Gallerie commerciali Italia	1.466,47	fair value	1.466,47	1.481,62	(15,15)
Altro	20,12	fair value	20,12	20,82	(0,70)
Totale Italia	1.887,77		1.887,77	1.926,28	(38,51)
Gallerie commerciali Romania	125,53	fair value	125,53	133,08	(7,55)
Altro Romania	2,79	fair value	2,79	2,70	0,09
Totale Romania	128,32		128,32	135,78	(7,46)
Totale Gruppo IGD	2.016,09		2.016,09	2.062,06	(45,97)

Categoria	Valore contabile 31/12/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Terreni e costi accessori	2,47	costo rettificato/ fair value	2,47	2,51	(0,04)
Iniziativa di sviluppo dirette	2,47	costo rettificato/ fair value	2,47	2,51	(0,04)

Categoria	Valore contabile 31/12/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Progetto Porta a Mare*	62,33	fair value/ costo rettificato	62,33	75,90	(13,57)

Categoria	Valore contabile 31/12/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	25,23	fair value	25,23	31,12	(5,89)
Totale diritti d'uso	25,23		25,23	31,12	(5,89)

Categoria	Valore contabile 31/12/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Attività destinate alla vendita	0,00	fair value	0,00	1,35	(1,35)
Attività destinate alla vendita	0,00		0,00	1,35	(1,35)


Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 31/12/2022	Valore di mercato 31/12/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Totale	2.106,12	2.106,12	2.172,94	(66,82)

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

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

Progetto	Tipologia	Location	GLA	Data completamento	Investimento previsto	Valore contabile al 31.12.2022 (Mln/ €)	% di possesso	Stato
Porto Grande	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	Giu 24	ca. 9,9 Mln/€	2,47	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						2,47		

2.7 // Valutazione degli esperti indipendenti



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

PER: GRUPPO IGD
VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, 13
40127 BOLOGNA
ITALY

ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA

PROPRIETÀ: PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DATA RAPPORTO: 26 GENNAIO 2023

DATA VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CLI/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-221231-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 14 Aprile 2020, con ulteriore lettera di estensione dell'incarico datata 8 marzo 2022, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA.

1.2 LE PROPRIETÀ

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

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14636 del 8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano - Registro Imprese di Milano N. 06159600661 - R.E.A. N. 1873621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 06159600661.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

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

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

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 4

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a Giugno 2022. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 5

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA*.

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA*.

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA*.

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

1.14 COMMENTO SUI FATTORI ESG

Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi e regolamenti saranno introdotti nei prossimi anni. Accanto a questo, gli inquilini e gli investitori in alcuni settori stanno diventando sempre più attenti agli aspetti ESG degli immobili che scelgono di occupare o acquistare.

L'esistenza di un "green premium" per gli edifici che sono più sostenibili dal punto di vista ambientale è una questione che il mercato sta monitorando, investigando e discutendo. Devono essere ancora stabiliti gli appropriati livelli di evidenze di mercato

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti forniti dal Cliente per garantire che la Proprietà soddisfi requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-01-ITA*.

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

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

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

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

4. VALUTAZIONE

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: GUERRA IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

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

€515.830.000
(Cinquecentoquindici milioni ottocentotrentamila Euro)

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-221231-ITA.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €523.518.027.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

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


JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO



IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

PER: GRUPPO IGD
ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA
PROPRIETA': PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno
DATA DEL RAPPORTO: 26 GENNAIO 2023
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022
NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CLI/IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertValPerBilancio-221231-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'incarico datata 14 Aprile 2020, con ulteriore lettera di estensione dell'incarico datata 8 marzo 2022, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA.

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 dell'8/5/2008 C.C.I. A.A. di Milano - Registro Imprese di Milano N. 06159600961 - R.E.A. N. 1873821. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 06159600961.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

1.2 LE PROPRIETA'

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

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

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

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

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

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 4

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto da giugno 2014 a giugno 2022. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroche dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

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

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA*.

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 COMMENTO SUI FATTORI ESG

Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi e regolamenti saranno introdotti nei prossimi anni. Accanto a questo, gli inquilini e gli investitori in alcuni settori stanno diventando sempre più attenti agli aspetti ESG degli immobili che scelgono di occupare o acquistare.

L'esistenza di un "green premium" per gli edifici che sono più sostenibili dal punto di vista ambientale è una questione che il mercato sta monitorando, investigando e discutendo. Devono essere ancora stabiliti gli appropriati livelli di evidenze di mercato per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti forniti dal Cliente per garantire che la Proprietà soddisfi

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

1.14 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA*.

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

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 7

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti valutazione Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231.01-ITA*.

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

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistente/i sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 8

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di affitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

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

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

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

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

4. VALUTAZIONE

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: GUERRA IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 9

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

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

€513.400.000
(Cinquecentotredicimilioni quattrocentomila Euro)

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-221231-01-ITA.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €521.049.436.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

GRUPPO IGD CUSHMAN & WAKEFIELD 10

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-221231-01-ITA

7. AFFIDAMENTO

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

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

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

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


JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana


MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A LETTERA D'INCARICO

CBRE

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	26 Gennaio 2023
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili cielo terra, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 4 gallerie commerciali e un parco commerciale; uno sviluppo a destinazione mista in Italia e un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 22-64VAL-0082 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 096-22 del 14 marzo 2022 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario l'11 aprile 2022.
Data di Valutazione	31 Dicembre 2022
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 Dicembre 2022: €595.019.500,00 (EURO CINQUECENTO NOVANTACINQUE MILIONI DICIANNOVE MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015

www.cbre.it

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd
Regulated by RICS



IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

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

Clausola sull'Aumento della Volatilità di Mercato

Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, gli eventi geopolitici in Ucraina, i movimenti valutari e l'impatto della pandemia globale COVID-19, in corso in alcuni mercati, hanno accentuato il potenziale di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine. L'esperienza passata ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di maggiore volatilità. Evidenziamo pertanto che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione. Continueremo a tenere monitorata la risposta dei "player" di mercato all'attuale volatilità del mercato, allo stesso modo raccomandiamo che, ove appropriato, la valutazione sia monitorata con maggior frequenza.

Clausola sulle Valutazioni di Sviluppo

Il valore degli sviluppi immobiliari è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Anche in condizioni di mercato stabili, le valutazioni di sviluppo sono molto sensibili alle variazioni dei fattori chiave, con piccole variazioni delle variabili (come i tempi di sviluppo, i costi di finanziamento/costruzione e i tassi di vendita) che hanno un effetto sproporzionato sul valore del terreno.

Anche in condizioni stabili di mercato, le valutazioni di sviluppo sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave con piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) che hanno un effetto sproporzionato sul valore del terreno.

Di conseguenza, nelle attuali condizioni di mercato con l'inflazione dei costi, i problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, l'aumento dei tassi di finanziamento, i problemi di liquidità e la riduzione dei volumi delle transazioni è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza e che i valori del sito siano suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

La Parte Affidataria/Il Destinatario Finale è caldamente invitato a considerare questo rischio intrinseco nelle proprie decisioni di investimento e di finanziamento, per questo si raccomanda la massima cautela.

Clausola sulla Volatilità dei Costi di Costruzione

I costi dei materiali e della manodopera sono attualmente insolitamente volatili, con il mercato che ha registrato nel corso del 2022 aumenti dei prezzi in alcuni o in tutti questi settori. Ciò ha creato una significativa incertezza nel fornire stime dei costi; una situazione che probabilmente continuerà nel prossimo futuro. Inoltre, vi sono rischi significativi che i ritardi nella catena di approvvigionamento possano causare carenze di materiali e manodopera. Ciò potrebbe esercitare una pressione aggiuntiva sui margini di profitto e sulla redditività dello sviluppo. Questi rischi intrinseci devono essere presi in attenta considerazione nelle decisioni di finanziamento e di investimento, a questo proposito si raccomanda cautela.

Assunzioni Speciali

Nessuna

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

5

CBRE

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

Conformità agli Standard Valutativi

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

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

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

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

Considerazioni sulla Sostenibilità

Per le finalità di questo Report, come indicato nello scopo del nostro incarico, abbiamo svolto verifiche atte ad identificare eventuali fattori di sostenibilità che possano avere un impatto sul valore dell'asset.

In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore.

Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

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

Assunzioni

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

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Valutatore

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

6

CBRE

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

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

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

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

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

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

Reliance Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

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

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

7

CBRE

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

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

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

In fede

Davide Cattarin
Amministratore Delegato

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

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

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 22-64VAL-0083
22-64VAL-0082

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbre.it

File name: 01_CDP_Completo 31.12.2022 SHORT V01

Annulla e sostituisce quanto inviato con medesima data

In fede

Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS Registered Valuer

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

8

CBRE

CBRE

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

Data del Rapporto	26 Gennaio 2023
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili cielo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale in Italia; un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata. Si rimanda al certificato di perizia 22-64VAL-0082 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 096-22 del 14 marzo 2022 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario l'11 aprile 2022.
Data di Valutazione	31 Dicembre 2022
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 31 Dicembre 2022: €532.690.000,00 (EURO CINQUECENTO TRENTADUE MILIONI SEICENTO NOVANTA MILA/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

www.cbre.it

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd
Regulated by RICS



IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

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

Clausola sull' Aumento della Volatilità di Mercato

Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, gli eventi geopolitici in Ucraina, i movimenti valutari e l'impatto della pandemia globale COVID-19, in corso in alcuni mercati, hanno accentuato il potenziale di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine. L'esperienza passata ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di maggiore volatilità. Evidenziamo pertanto che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione. Continueremo a tenere monitorata la risposta dei "player" di mercato all'attuale volatilità del mercato, allo stesso modo raccomandiamo che, ove appropriato, la valutazione sia monitorata con maggior frequenza.

Assunzioni Speciali

Nessuna

Conformità agli Standard Valutativi

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

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

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

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

Considerazioni sulla Sostenibilità

Per le finalità di questo Report, come indicato nello scopo del nostro incarico, abbiamo svolto verifiche atte ad identificare eventuali fattori di sostenibilità che possano avere un impatto sul valore dell'asset.

In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore.

Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

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

CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

5

CBRE

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

Assunzioni

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

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Valutatore

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 [il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

Indipendenza

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

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

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

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

Dichiarazione

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

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU [“la Direttiva”], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers ‘AIFM’], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083
IGD SIIQ SPA
DATA DI VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2022

Pubblicazione

proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto [‘NAV’], sia del Fondo che delle singole proprietà all’interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di ‘consulente valutatore’ per conto dell’AIFM e non come ‘valutatore esterno’ come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la ‘funzione di valutazione’ ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

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

In fede


Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.
+39 02 9974 6900
Davide.Cattarin@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 22-64VAL-0083
22-64VAL-0082

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbre.it

File name: 02 CDP_No Terreni 31.12.2022 SHORT V01

Annulla e sostituisce quanto inviato con medesima data

In fede


Elena Gramaglia (MRICS)
Director
[RICS Registered Valuer]

In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.
+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com



Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SiiQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

12/2022 - FINAL

Milano, 26/01/2023

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

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zoia

Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 5 Ipermercati/Supermercati, 4 Gallerie, 2 Retail Park e 1 Area Fitness.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 11 aprile 2022, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

Il presente Certificato di Valutazione riassume i risultati delle analisi di valutazione, i principi generali e le informazioni fornite sono dettagliate nei singoli Report di Valutazione redatti per conto di IGD SiiQ S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2023. All Rights Reserved

Proprietà: Retail Portfolio

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto della valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 5 Ipermercati/Supermercati, 4 Gallerie, 2 Retail Park e 1 Area Fitness prevalentemente situati nel Nord e nel Centro Italia.

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

Asset	Indirizzo	Uso	GLA m ²
Supermercato Civitacastellana	Civita Castellana (LT)	Supermarket	3.020
Ipermercato Coné	Conegliano (VE)	Hypermarket	6.972
Galleria Commerciale + RP Coné	Conegliano (VE)	Galleria Commerciale + Retail Park	20.466
Ipermercato Malatesta	Rimini	Hypermarket	10.435
Area Fitness Malatesta	Rimini	Fitness area	882
Ipermercato ESP	Ravenna (RA)	Hypermarket	16.536
Galleria Commerciale ESP	Ravenna (RA)	Galleria Commerciale	33.152
Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	Retail Park	9.329
Ipermercato Clodi	Chioggia (VE)	Hypermarket	7.490
Galleria Centro Luna	Sarzana (SP)	Galleria Commerciale	3.576
Millenium Center	Rovereto (TN)	Galleria Commerciale	7.683

1.2. Scopo dell'analisi Valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2022:

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

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

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione - Edizione Globale, edito a Novembre 2021 (in vigore dal 31 Gennaio 2022), che include l'International Valuation Standard (IVS).

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali - Edizione Globale - RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2021, in vigore dal 31 Gennaio 2022, (VPS 4 - Sezione 4):

Valore di Mercato

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

Proprietà: Retail Portfolio

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

Canone di Mercato

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

1.4. Nota esplicativa sull'Ucraina

Alla data della valutazione e alla data della stesura del presente rapporto, vi sono diversi fattori negativi che influenzano i mercati immobiliari, esercitando una pressione al ribasso sui valori degli immobili e riducendo la liquidità. Tali fattori sono riportati a seguire.

Conflitto in Ucraina

La piena portata della guerra in Ucraina e le sue più ampie implicazioni a lungo termine, pur essendo sconosciute, stanno contribuendo alla volatilità dei mercati azionari globali, all'elevata inflazione e ai ritardi della catena di approvvigionamento, in particolare in Europa. Inoltre, le significative sanzioni imposte alla Russia e il rischio che la guerra possa degenerare e coinvolgere direttamente i Paesi della NATO hanno un impatto negativo sulle attività e sulla percezione degli investitori.

Economia globale

L'economia globale in generale sta affrontando diversi fattori negativi che contribuiscono a un significativo aumento dei costi e dei tassi di interesse.

Attività di mercato

I mercati immobiliari possono essere descritti per lo più come funzionanti, ma è evidente che sia le transazioni che il sentiment di acquirenti e venditori stanno cambiando in diversi mercati e settori immobiliari. La percezione generale di un mercato immobiliare in evoluzione e il rischio di continua volatilità, unita all'aumento dei tassi di interesse, ha un impatto concreto e diretto sui prezzi (dato che i rendimenti continuano ad aumentare). Emergono evidenze di più ampi differenziali delle offerte e di rinegoziazione dei prezzi, con l'interruzione di alcune transazioni.

Per evitare dubbi, dato che il mercato può essere descritto come funzionante, la presente valutazione non è da considerarsi come soggetta a "incertezza materiale della valutazione", come definito da VPS 3 e VPGA 10 di RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata introdotta per garantire trasparenza e per fornire maggiori dettagli riguardo al contesto di mercato entro il quale è stato espletato il presente incarico di valutazione. Nella consapevolezza che le condizioni di mercato potrebbero cambiare rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione e consigliamo di aggiornare la valutazione con regolarità.

1.5. Principi generali

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

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

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

Proprietà: Retail Portfolio

La presente Valutazione è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Bianchi MRICS, Head of Valuation Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario delle stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Head of Retail Valuation Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A. svolta con l'ausilio di Stefano Digrazia, Senior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Il Dipartimento di Valuation Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2021 al 04.11.2024.

1.6. Fonti delle informazioni

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021 e i primi dieci mesi del 2022;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2023;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (si prega di far riferimento ai rapporti dei singoli asset per maggiori dettagli);
- Schede ESG.

1.7. Metodo di Valutazione

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

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

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

Proprietà: Retail Portfolio

1.8. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 355.270.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 364.866.000 circa.

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

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

In fede,

Riccardo Bianchi MRICS
Head of Valuation Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Hugo Carlota MRICS
Head of Retail Valuation Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Stefano Digrazia
Senior Valuer Valuation Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Firmato digitalmente da:
Riccardo Bianchi
Data: 26/01/2023 09:56:30



Agrate Brianza, 26 gennaio 2023
Pos. n° 25797R01 – 25799R01

Spettabile
GRUPPO IGD S.p.A.
Immobiliare Grande Distribuzione
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2022 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e terziaria e 1 Immobile ad uso misto residenziale ed uffici su terreno in diritto di superficie, ubicati sul territorio italiano e da n. 9 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2022 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 24
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com
krolladvisory@pec.kroll.com

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



Sezione 01
Lettera Valori

Definizioni

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

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

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

“Valutazione” indica “un'opinione sul valore di un'attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. 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 (Red Book) 2022¹; traduzione redatta a cura di REAG).

“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 (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

“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” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

¹“Valuation” shall mean “An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

Sezione 01
Lettera Valori

“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 Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli “rent roll” forniti dalla Proprietà, rispecchiando la situazione locativa a dicembre 2022.

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

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Afragola (CC Porte di Napoli), Ferrara (CC Darsena City), Sesto San Giovanni (CC Sarca), Ravenna (via Aquileia), Mondovì (CC e RP Mondovicino), Isola d'Asti (CC I Bricchi), Crema (Gran Rondò), Bologna (uffici e Virtus Arco Campus) in Italia per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione “tipo”, i singoli importi dei canoni come da “rent-roll” e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

Sezione 01
Lettera Valori

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

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2022, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 597.490.000,00

(Euro Cinquecentonovantasettemilioniquattrocentonovantamila/00)

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

Il 24 febbraio 2022 le forze armate russe hanno invaso i confini dell'Ucraina dando origine ad un conflitto che ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali. Si rilevano conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali che hanno indotto i Paesi Europei a predisporre misure di contenimento per mitigare l'avvenuto incremento dei costi energetici e per diversificare le fonti di approvvigionamento.

Il 21 dicembre 2022 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 2,50%, applicando un ulteriore aumento di 50bps, il quarto dopo i due rialzi, ciascuno di 75 bps, annunciati in data 2 novembre e 14 settembre e quello del 27 luglio, data in cui la BCE ha incrementato il tasso di riferimento, per la prima volta dal 2016, portandolo dallo 0,0% allo 0,5%.

Si tratta di una importante decisione che vuole supportare la politica di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%. Al fine di prevenire il rischio di un persistente rialzo di inflazione, la BCE non esclude, in futuro, un ulteriore aumento dei tassi di interesse.

Premesso che i rendimenti immobiliari hanno già riflesso i precedenti incrementi del tasso di riferimento della BCE, gli effetti dell'ultimo incremento del 21 dicembre non sono al momento misurabili; si presume che tali eventuali ricadute si potrebbero rilevare nei primi mesi del 2023.

In questa fase congiunturale il mercato dei capitali risulta in forte contrazione e non di facile lettura e, in conseguenza a quanto sopra, la prospettiva del mercato immobiliare appare segnata nel medio termine da una maggiore incertezza e tensione, che si rifletterà negativamente rallentando le operazioni di capital market.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza e per fornire ulteriori approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 26 gennaio 2023

Pos. n° 25797R01 - 25799R01

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

Gianluca Molli

Associate Director,

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio

Managing Director,

Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director

Advisory & Valuation Dept.

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

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

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

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

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

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

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

> Requisiti Soggettivi

- > Costituzione in forma di società per azioni;
- > Residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle

stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi;

- > Negoziazione delle azioni in mercati regolamentati.

> Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

- > Le regole adottate in materia di investimenti;
- > I limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte;
- > Il limite massimo di leva finanziaria consentito.

> Requisiti Oggettivi

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

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

> Requisiti Partecipativi

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

alle società già quotate.

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

> Informativa sul rispetto dei requisiti soggettivi, oggettivi e partecipativi

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

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2022, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2021, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

> Informativa sul rispetto dei requisiti statutari

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: "la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni

del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi".

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

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

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

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

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

> Altre informazioni rilevanti sull'applicazione del regime speciale da parte della Società

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

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

Con riferimento all'esercizio 2021, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2022 ha deliberato la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti

disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi Distributivi.

In particolare, i dividendi distribuiti, pari complessivamente ad Euro 38.619.666,05, sono così formati:

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

> Struttura Organizzativa

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

- > Implementare l'organizzazione come definita nel CdA di dicembre 2021, a seguito della soppressione del ruolo di Direttore Generale alla Gestione ed in particolare: a) attribuzione della responsabilità di Direzione Commerciale, Marketing & CSR attraverso la promozione e nomina di una risorsa interna; b) attribuzione alla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari e IT degli ulteriori Servizi Contratti ed HR, in aggiunta a quelli già presidiati; c) costituzione del Servizio di Credit Management, rispondente funzionalmente all'area Legale e gerarchicamente al Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR ed IT;
- > Perfezionare il corretto dimensionamento dell'organizzazione (potenziamento del Project Management, creazione ruolo Gestione Temporary Centro-Nord);
- > Continuare i percorsi di sviluppo del Team di Direzione, attraverso un percorso di coaching mirato;
- > Sottoporre a tutti i dipendenti un'indagine di clima, attraverso un questionario di circa 80 domande volte ad identificare aree di forza e punti di miglioramento dell'organizzazione;

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
Uomini	4	15	31	10	0	60	47%
Donne	1	8	28	32	2	69	53%
Totale	5	23	59	42	2	129	
Percentuale	4%	18%	46%	33%		100%	100%
Perc. le su t.i.					2%		

> Per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;

> Per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi in occasione della cessione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

> Organizzare la Convention annuale, incentrata sulle persone, durante la quale si sono analizzati i risultati della Survey e raccolto proposte sulle azioni di miglioramento, tramite workshop collaborativi con la partecipazione di tutti i dipendenti;

> Rinnovare l'accordo di Smart Working per i lavoratori della sede;

> Raccogliere le istanze dei lavoratori, concedendo alcuni dei benefit agevolati dal punto di vista fiscale e contributivo, previsti dalla normativa transitoria (bonus carburante e buoni spesa);

> Sviluppare il piano formativo focalizzato su compliance (anticorruzione, H&S, privacy), hard skills (formazione linguistica e addestramento sul nuovo software gestionale), soft skills (consapevolezza e motivazione, managerialità);

> Gestire il turnover ed i relativi replacement, aggiornando o ridefinendo il profilo in fase di recruitment e favorendo i processi di sviluppo delle risorse interne, ove ve ne fosse l'opportunità.

> Andamento Organici e Turn Over

Il totale degli organici del Gruppo IGD ITALIA al 31.12.2022 è decrementato di 6 unità.

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

	Assunzioni (*)	Dimissioni (**)	Delta
Dirigenti	0	1	-1
Quadri	0	1	-1
Imp. Direttivi	6	6	0
Impiegati	4	8	-4
Totale	10	16	-6

* Escluse promozioni per Dir, Q e ID.

Dal 2022 sono incluse anche le cessazioni dei contratti a tempo determinato.

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	5	14	30	26	2	75	58%
IGD SERVICE	0	9	28	16	0	53	41%
Porta Medicea	0	0	1	0	0	1	1%<
Totale	5	23	59	42	2	129	
Percentuale	4%	18%	46%	33%		100%	100%

Perc. le su t.i.

2%

I contratti a tempo determinato sono 2, cioè il 2% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, scendendo di due unità rispetto all'anno precedente. Il tasso di turnover in Italia, calcolato in riferimento alle cessazioni di contratti a tempo sia determinato che indeterminato avvenute dal 1.1.2022 al 31.12.2022 e rapportato ai contratti a tempo indeterminato al 31.12.2022, è del 10,7%. L'inclusione nel calcolo delle cessazioni di contratti a tempo determinato ha aumentato l'entità del dato, oltre al permanere del più generale incremento nel mondo del lavoro delle dimissioni volontarie a seguito di ridefinizione dei propri obiettivi professionali e personali. Nel Gruppo IGD le dimissioni su base volontaria sono dovute a opzioni di pensionamento e ricerca di ruoli professionali differenti.

Il totale degli organici del Gruppo Winmarkt Romania si è decrementato di 3 unità (da n. 31 unità nel 2021 a n. 28 unità nel 2022). In Romania il calo dell'organico, meno significativo rispetto agli anni precedenti, è collegato a un pensionamento e ad alcuni cambiamenti organizzati-

vi che hanno riguardato tanto la sede quanto la rete. Per gli uffici della sede, è stato deciso di demandare le funzioni contabilità finanziaria a figure consulenziali esterne, mentre internamente sono stati sviluppati percorsi interni finalizzati alla crescita individuale e alla stabilità occupazionale. Parallelamente è stata riorganizzata la rete, dove sono diminuite le figure di direzione dei Centri Commerciali con l'obiettivo di favorire i percorsi professionali dei responsabili d'area, affidando loro la gestione di più Centri Commerciali.

Il turnover in Romania, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro (ad esclusione dei tempi determinati) rapportato al totale dei dipendenti "permanent" al 31.12.2022 è risultato pari al 20%.

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
Uomini	0	2	6	2	10	36%
Donne	0	3	3	12	18	64%
Totale	0	5	9	14	28	100%
Percentuale	0%	18%	32%	50%	100%	

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

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	1	-1
Imp. Direttivi	2	3	-1
Impiegati	2	3	-1
Totale	4	7	-3

L'unico contratto a tempo determinato (su 28 contratti totali) in Winmarkt si trova nella sede di Ploiesti, presso il dipartimento finanziario, a causa della limitata esperienza nel settore del dipendente, che ha richiesto un adeguato test professionale. A partire da gennaio 2023, il contratto sarà trasformato a tempo indeterminato.

> Welfare

Il 2022 rappresenta il sesto anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD.

Il Portale Welfare IGD ha incrementato i servizi messi a disposizione, affiancando specifiche sezioni informative su agevolazioni e welfare nazionale e territoriale. L'obiettivo continua ad essere quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel territorio di riferimento, influenzando positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale.

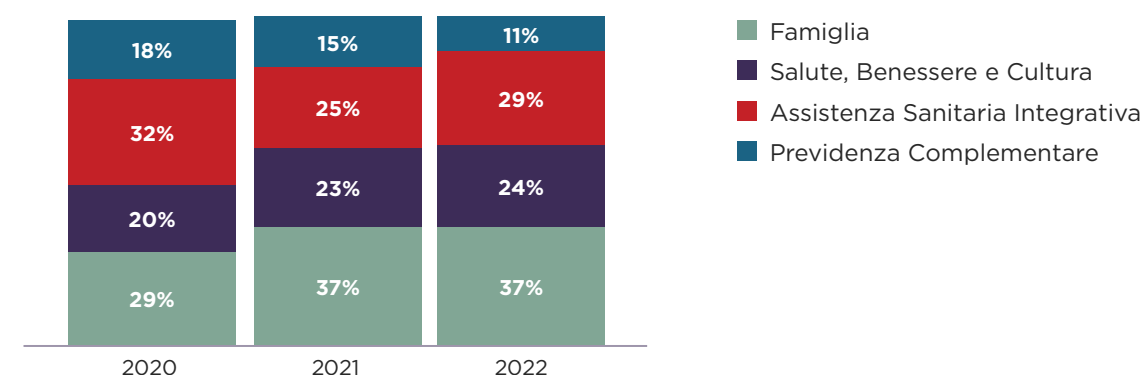
Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e dimensionato in proporzione al tempo effettivamente lavorato) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite credenziali personali.

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

Sui 127 dipendenti aventi diritto, il 100% ha usufruito del welfare aziendale.

Si evidenzia che i dipendenti hanno privilegiato le voci rimborsi per le spese familiari e l'Assistenza Sanitaria, seguiti da salute benessere e cultura, mentre la Previdenza complementare rimane una voce minoritaria. Incrementando il costo della vita, infatti, aumenta la quota di spesa per le voci indispensabili.

> CONFRONTO SERVIZI DI WELFARE UTILIZZATI



> Politiche retributive e di sviluppo professionale

Nel 2022, in Italia, tutti i dipendenti con contratto a tempo indeterminato (con un tempo lavorato di minimo sei mesi) sono stati destinatari del **sistema di incentivazione** aziendale, che prevede l'assegnazione di un premio (retribuzione variabile) a fronte del raggiungimento di obiettivi di natura aziendale e individuale. La percentuale di conseguimento degli obiettivi relativi all'anno 2021 ed erogati ai dipendenti nel primo semestre 2022 è stata del 92,8%, poiché sono stati superati entrambi gli obiettivi aziendali e la maggior parte degli obiettivi individuali o di ufficio.

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 70 dipendenti, corrispondenti al 55,1% dell'organico, in linea rispetto all'anno precedente. Nel 2022 sono ripresi gli aumenti retributivi di merito, concedendone 15. Sono inoltre state assegnate 5 promozioni in funzione dell'assegnazione di nuove responsabilità. Infine, è stato dato inizio a 10 nuovi percorsi di crescita professionale, completandone 8.

Tramite la piattaforma Welfare infine, con voce separata, per il 2022 è stato erogato il bonus carburante a tutti i dipendenti non dotati di vettura aziendale.

L'azienda ha inoltre proseguito l'attività di gestione della pandemia, sia attraverso i ruoli deputati alla sicurezza, sia con l'ausilio del Comitato Covid-19 interno, vigilando sull'applicazione delle "Misure di precauzione finalizzate al contenimento del contagio della popolazione da Covid-19" riassunte nell'omonimo documento redatto in conformità alle leggi vigenti.

Infine, avendo già ampiamente utilizzato lo **smart working** quale modalità di lavoro emergenziale per i dipendenti

della sede, IGD ha rinnovato di concerto con le organizzazioni sindacali, l'accordo temporaneo che, fino al 30 giugno 2023, concederà ai lavoratori di IGD SIIQ S.p.A. di fruire di un massimo di due giorni alla settimana di lavoro in remoto.

In Romania sono stati concessi 9 aumenti di merito, anche in considerazione del commitment dimostrato dai dipendenti, come fattore di valutazione rispetto ai risultati ottenuti.

> Attività Formative

Nel gruppo IGD, durante il 2022, la formazione si è focalizzata sulla compliance, oltre che sulle hard e soft skills. Tra le prime quelle collegate ad **H&S**. Sono stati completati i corsi obbligatori in tema sicurezza, sia per neoassunti che per le certificazioni in scadenza. L'ambito Sicurezza ha riguardato:

- > Formazione per i neoassunti;
- > Aggiornamento preposti;
- > Formazione Dirigenti;
- > Aggiornamento RLS;
- > Aggiornamento antincendio.

I corsi a supporto della **compliance** si sono focalizzati sulla **Privacy** e sul sistema **Anticorruzione**.

Riguardo alle hard skills, una formazione estesa è stata avviata in connessione all'implementazione del nuovo sistema gestionale (BC), sia al Servizio Amministrativo che ai Buyer. È stata inoltre organizzata una sessione dedicata al nuovo sistema di budget, che ha ugualmente coinvolto i Buyer.

Infine, sono stati attivati approfondimenti del **know-how tecnico-specialistico**, incluso un più ampio utilizzo di trai-

ning **linguistici**. Per i Responsabili di Centro Commerciale è stata mantenuta la possibilità di accesso alla “Digital Academy”, una piattaforma on line per l'erogazione di corsi asincroni su varie tematiche.

Riguardo alle soft skills, il team di Direzione ha partecipato ad un articolato progetto di **coaching** della durata semestrale, che partiva da un'analisi performata in base a specifici test, i cui esiti sono stati comunicati direttamente ai partecipanti, quale strumento di crescita manageriale.

Gli Impiegati Direttivi hanno partecipato a un progetto iniziato nel 2021 da Dirigenti e Quadri. Il percorso, identificando le preferenze riguardo alle proprie **modalità di apprendimento**, alle **leve valoriali e motivazionali**, è volto a facilitare la comunicazione e la collaborazione in azienda. Partendo da un questionario di analisi, è stato elaborato per ogni partecipante un report individuale, approfondito nell'aula virtuale.

Le attività formative sono state svolte sia in **forma digitale** che in **presenza**.

Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state **134**, pari al 100% del totale. Le ore complessivamente erogate sono state **3.143** (+53,6%

rispetto al 2021), con un investimento di 183.715 Euro.

// Formazione Gruppo Winmarkt

Nel 2022, sempre in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19, non è stato possibile erogare una formazione organica così come svolto negli anni precedenti.

Le medesime criticità dettate dalla pandemia non hanno poi permesso lo svolgimento della tradizionale convention aziendale, quale momento per organizzare sessioni formative ad hoc attraverso specifici workshop, e di confronto tra Management, invitati esterni e l'intera struttura organizzativa.

È stata quindi organizzata un'attività più mirata, che ha coinvolto il servizio leasing, oltre a due formazioni specifiche rivolte alle aree marketing, finanziario e legale. In aggiunta è stata organizzata una visita formativa presso gli uffici di IGD in Italia - oltre che sui siti di Livorno “Porta a Mare” e Milano “Centrosarca” - per un totale di n. 3 giornate che ha coinvolto le figure apicali di Winmarkt (CFO, Asset Manager, Business Process Manager, Legal Manager). Si ipotizza di ripristinare la convention aziendale in presenza nel corso del 2023.

nelle azioni operative che caratterizzano la quotidianità dei Centri Commerciali.

La strategia di sostenibilità è strutturata su 5 direttrici strategiche che, dal 2017, sono state sintetizzate in «Becoming Great»:

gli stakeholder ponendo in atto sia i presidi necessari per il rispetto della legge sia comportamenti volontari che influenzino positivamente il contesto in cui agisce;

> **ATTRACTIVE**: rendere attrattive le proprie strutture, sia nella fase di intervento sugli assets che nella gestione dell'offerta e delle attività di marketing, con un'attenzione particolare all'innovazione;



> **GREEN**: ridurre l'impatto ambientale, contribuendo attivamente ad una transizione verso un'economia “low carbon” nei Paesi in cui opera;

> **RESPONSIBLE**: agire in maniera responsabile verso le persone, sia dipendenti che visitatori delle Gallerie Commerciali;

> **ETHICAL**: operare in maniera etica nei rapporti con tutti

> **TOGETHER**: agire insieme ai propri stakeholder consolidando, a livello locale, non solo il ruolo significativo dei Centri Commerciali per lo shopping, ma anche per lo sviluppo economico e sociale, in risposta ai bisogni dei territori in cui opera.

Parte integrante della pianificazione aziendale a partire dal Business Plan 2014-2016, la strategia di sostenibilità è attualmente inclusa negli ambiti operativi di attività all'interno del Business Plan 2022-2024.

I contenuti della strategia esplicitano come l'impegno di IGD sia orientato ad una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite. In questa direzione si inquadra anche l'adesione al Global Compact, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite.

Alla base della strategia di sostenibilità di IGD vi sono i temi material. A seguito della loro identificazione, l'azienda definisce sia i rischi e le opportunità collegate ad una gestione sostenibile del proprio business sia gli obiettivi da raggiungere in arco piano (2022-2024) sia le ambizioni da perseguire in un ambito temporale più lungo (2030).

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

1. I temi material.
2. Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

ne).

3. I rischi e le politiche/azioni collegate.

2.10.1 // I temi material

I temi materiali sono alla base della strategia di sostenibilità. La loro definizione ed identificazione permette all'azienda di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti. Le tematiche materiali sono state identificate da IGD dal 2017, in linea con quanto definito dai GRI Standards, e sono state annualmente riviste ed adeguate tenendo conto sia delle eventuali nuove istanze collegate alla gestione del business, che di quanto emerso dal rapporto con gli stakeholder. Nel corso del 2022, a seguito della nuova definizione della materialità riportata nell'aggiornamento dei GRI Standards del 2021, la Società ha provveduto ad aggiornare i propri temi material focalizzando l'attenzione sull'impatto dell'organizzazione su ambiente, economia e persone. Tramite un processo analitico che ha coinvolto varie funzioni aziendali, partendo dal contesto operativo la Società ha definito le proprie attività e, tramite queste, i propri impatti, classificandoli fra positivi o negativi, attuali o potenziali. A seguito della valutazione della significatività di tali impatti, la Società ha infine provveduto a prioritizzarli ed a collegarli con le tematiche material. Al termine del processo, i temi material sono stati ricondotti all'interno dei 5 filoni strategici aziendali:

Green	Responsible	Ethical	Attractive	Together
1. Road to zero emissions	4. Buona occupazione	6. Governance, etica e corruzione	7. Valorizzazione del portafoglio	10. Relazione con la comunità e gli stakeholder
2. Zero waste	5. Benessere, salute e sicurezza		8. Spazi da vivere	
3. Accessibilità e mobilità sostenibile			9. Innovazione	

Rispetto alla scorsa classificazione, la nuova analisi ha portato a:

- > Individuare nuovi temi (come nel caso di “Zero waste”);
 - > Rinominare alcuni temi materiali, in modo da rendere esplicito e chiaro quanto l'azienda sia committed sul tema (ad esempio “Road zero emissions”);
 - > Razionalizzare alcune tematiche precedentemente presenti (ad es. nel caso di “Valorizzazione del portafoglio”, che ha incluso anche il tema dell’“offerta commerciale”).
- Gli argomenti precedentemente legati al tema materiale “Parità di genere”, presente nella scorsa formulazione della materialità sono stati inclusi all'interno della tematica “Buona occupazione”.

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

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

Il 2022 ha rappresentato il primo anno della Pianificazione di Sostenibilità, riferita al triennio 2022-2024. Nel corso dell'anno la società ha portato a compimento circa il

40% degli obiettivi prefissati nel triennio. Viene di seguito presentata una sintesi delle azioni svolte ed il grado di raggiungimento per ciascun obiettivo. Per la consultazione completa dei 41 target quantitativi per il periodo 2022-2024 e dei 22 obiettivi strategici (c.d. «ambizioni»)

con orizzonte temporale 2030 v. sito www.gruppoigd.it/sostenibilita. Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2022-2024 viene utilizzata la seguente scala:

Legenda livello di raggiungimento obiettivi: 

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2022	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
GREEN	Acquisto di energia: confermare l'acquisto 100% energia verde .	Acquisto di energia elettrica al 94% proveniente da fonti rinnovabili.	
	Produzione di energia: raddoppiare l'energia prodotta da fonti rinnovabili (baseline 2021) .	Firmati 2 contratti per l'inserimento pannelli fotovoltaici in altrettanti Centri Commerciali dal 2023.	
	Ridurre i consumi energetici almeno del 15% (base 2018) .	I consumi energetici nel 2022 si sono ridotti del 18,5% (baseline 2018), a perimetro omogeneo.	
	Valutare le emissioni "scope 3" e definire prime riduzioni .	Rendicontate anche per il 2022 le emissioni Scope3. In via di valutazione la definizione di specifici obiettivi.	
RESPONSIBLE	Formare ogni anno il 100% dei dipendenti Italia e Romania.	Italia=100% di dipendenti formati; Romania = 61%.	
	Realizzare una indagine di clima durante il triennio ed almeno due "pulse surveys" per comprendere la percezione dei lavoratori su questioni specifiche.	Realizzata indagine di clima e 1 indagine rapida ("pulse survey").	
	Definire un obiettivo collegato a tematiche ESG per parte della popolazione aziendale (a partire da quello definito per il Management).	Il 6% dei dipendenti da obiettivi ESG.	
	Inserire ogni anno almeno un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti.	Introdotta una nuova piattaforma che fornisce informazioni sulle agevolazioni pubbliche per la famiglia e la persona.	
ETHICAL	Certificare il 100% dei Centri Commerciali secondo lo schema "Biosafety Trust Certification" garantendo così il presidio di salute in linea con i protocolli Covid.	Certificati tutti i Centri Commerciali italiani di proprietà, oltre che la sede.	
	Integrare in maniera crescente i rischi di sostenibilità all'interno dell'Enterprise Risk Management.	Nel corso del 2022 IGD ha definito una nuova modalità di gestione dei rischi aziendali. Nel corso del 2023 si procederà ad una progressiva integrazione dei rischi di sostenibilità all'interno dell'ERM.	
	Ampliare la partecipazione del Consiglio di Amministrazione alla CSR.	Svolta attività di induction con il Consiglio di Amministrazione relativamente alla governance ed alle attività svolte in merito alla sostenibilità aziendale.	
	Sviluppare una strategia di Cybersecurity aziendale .	A seguito del progetto di internalizzazione dei Sistemi Informativi, IGD si doterà di una proposta strategia di cybersecurity a partire dal 2023.	
	Aggiornare le normative interne nel massimo rispetto della legislazione vigente in tema "privacy".	Aggiornate le procedure e svolte le opportune attività di audit.	
	Codificare un sistema per la valutazione (sia in fase di selezione che periodicamente durante il rapporto contrattuale) dei fornitori lungo la supply chain in ottica di sostenibilità.	Nel corso del 2023 l'azienda svilupperà una specifica progettazione sul tema. Nel 2022 applicate le norme in uso.	
	Mantenere il Rating di Legalità con il massimo del punteggio .	Obiettivo raggiunto con il rinnovo 2022 con il massimo della valutazione (3 stelletto).	
Mantenere la certificazione UNI ISO 37001.	Audit svolto; il rinnovo è previsto nel 2023.		

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2022	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
ATTRACTIVE	Realizzare attività di restyling/ refurbishment in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico .	Terminato progetto sul Centro Commerciale La Favorita di Mantova, in corso i lavori su Portogrande.	
	100% dei Centri Commerciali con almeno una iniziativa annua con tematica sociale o ambientale.	Attività svolta nell'86% dei Centri Commerciali.	
	Una iniziativa trasversale che coinvolga almeno il 50% dei Centri Commerciali su tematiche CSR (Italia).	Organizzata "Isola della salute" con focus sul benessere alimentare in 6 Centri Commerciali.	
TOGETHER	Definire un framework per l'emissione di strumenti finanziari collegati ad ambiti di sostenibilità .	Framework realizzato ad inizio 2022.	
	Valutare l'opportunità di ottenere un Rating ESG solicited .	A seguito di approfondimenti con alcuni possibili provider, l'Azienda ha valutato non opportuno procedere con un Rating <i>solicited</i> .	
	Organizzare un Investor/CSR day .	In corso di raccolta informazioni operative per l'organizzazione	
	Incrementare il numero di eventi a cui partecipare anche con focus specifici su temi ESG.	L'azienda ha partecipato alla Sustainability Week organizzata da Borsa Italiana.	
	Realizzare almeno una survey per ciascun Centro Commerciale ogni anno (anche utilizzando le possibilità offerte dal direct marketing).	Realizzate 2 wave di customer satisfaction su 7 Centri Commerciali.	
	Coinvolgere almeno una associazione no profit nel 100% dei Centri Commerciali.	Coinvolte associazioni non-profit nel 90% dei Centri Commerciali.	
Valutare l'opportunità di riprendere il progetto "Social Borgo".	Nel corso dell'anno ripresa l'interlocuzione con le associazioni ed i privati che si erano dimostrati interessati a partecipare al progetto partecipativo presso il Centro Borgo (BO).		

2.10.3 // I rischi e le politiche / azioni collegate

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

Internamente l'Azienda valuta annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e, al contempo, valuta la possibile modifica dei rischi esistenti. Così come previsto dagli obiettivi aziendali, nel 2023 l'Azienda procederà ad una progressiva integrazione

dei rischi di sostenibilità all'interno del sistema di *Enterprise Risk Management*.

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

> Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2022

Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente sia in merito alle azioni svolte che alle performance socio-ambientali realizzate dalla Società nel corso dell'anno. I dati e le informazioni presenti nel documento sono sottoposti a Limited Assurance secondo le procedure previste dall'ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2022 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo: <https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/>.

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2022 le performance operative del Gruppo in termini di recupero ingressi, andamento delle vendite operatori e incassi degli affitti hanno registrato un trend positivo, che è atteso anche nel 2023; ci si aspetta, inoltre, un incremento rispetto al 2022 sia dei ricavi netti da attività locativa sia di Ebitda, dovuto agli effetti combinati di aumento del tasso di occupancy, di indicizzazione dei contratti, nonché al completamento e all'entrata a reddito dei progetti di rimodulazione degli ipermercati e del comparto commerciale di Officine Storiche a Livorno, la cui inaugurazione è prevista nel secondo trimestre 2023.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari, in considerazione del mutevole quadro macroeconomico e dell'elevato grado di incertezza, stante i valori registrati al 31 dicembre 2022, si ritiene prematuro fornire ulteriori indicazioni. Ad ogni modo, si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del Fair Value che dovessero emergere nel corso del 2023.

Relativamente alla gestione finanziaria, per effetto dell'incremento delle curve dei tassi di interesse e degli spread applicati alle varie tipologie di finanziamento, che evidenziano uno scostamento significativo rispetto alle ipotesi utilizzate nel Piano Industriale 2022-2024, il costo è atteso in deciso rialzo; in considerazione del fatto che la Società:

- i) Nel secondo semestre del 2022 ha già perfezionato due operazioni di finanziamento (per 215 milioni di Euro la pri-

ma e 20,9 milioni di Euro la seconda) a tassi superiori al costo medio del debito per l'esercizio 2022 e che ii) Nel 2023, in linea con il profilo investment grade, sta lavorando al rifinanziamento con congruo anticipo, mantenendo completamente disponibili le linee di credito committed, pari a 60 milioni di Euro con scadenza al 2025, storicamente mai utilizzate. In particolare, è in corso di definizione un'operazione per un importo pari a circa 225 -250 milioni di Euro che sarà perfezionata nel primo semestre con cui coprire interamente le esigenze dei prossimi 18 mesi.

Tale ultima operazione, così come i due finanziamenti ottenuti nel secondo semestre scorso e che peseranno per l'intero anno 2023, hanno costi superiori rispetto a quello medio sostenuto dal Gruppo nel 2022, che determinerà quindi un incremento degli oneri finanziari. Per quest'ultima ragione, l'Utile netto ricorrente (FFO) 2023 è atteso in calo di circa -20%.

In relazione alle disponibilità liquide, che registrano un saldo pari a circa 27 milioni di Euro al 31 dicembre 2022, e considerando:

- i) Le linee di credito bancario committed;
- ii) Le linee di credito non committed;
- iii) Il cash flow netto 2023 previsto.

Il Gruppo dispone di risorse per fare fronte a tutte le scadenze finanziarie previste nei prossimi 12 mesi.

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

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

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, IGD SiiQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), in particolare al framework CoSo (promosso da *The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*), utilizzando un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, che permetta una valutazione anticipata dei potenziali effetti negativi, e organizzando un sistema di presidi a propria tutela. Il modello di ERM adottato consente inoltre di effettuare proiezioni di scenario al fine di supportare le valutazioni inerenti al *Risk Appetite* complessivo.

La Società valuta i diversi rischi aziendali rispetto ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su *Key Risk Indicators*, che supportano il *Management* nella valutazione dinamica del livello di esposizione. Di seguito si descrivono i principali rischi del Gruppo.

2.12.1 // Rischi Strategici

2.12.1.1 Rischio - Pandemie globali

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Durante l'emergenza Covid-19, la Società ha attuato fin da subito una serie di azioni in linea con le proprie politiche di sostenibilità nei confronti di tutti gli stakeholders al fine di fronteggiare gli effetti della pandemia. Nei confronti dei tenant sono state attivate iniziative di supporto per una rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione dei canoni (base mensile rispetto a trimestrale) e di pagamento, oltre che azioni di supporto sui canoni volte ad alleggerire in via temporanea il conto economico dei tenant stessi.

Con riguardo, invece, all'operatività dei Centri, è stata avviata una campagna di comunicazione ad hoc volta a garantire il rispetto dei comportamenti in materia di prevenzione, igiene e sicurezza («decalogo coronavirus»). Sono poi state intensificate le operazioni quotidiane di pulizia e sanificazione degli ambienti e degli impianti e rafforzata la vigilanza per il controllo sul rispetto delle disposizioni normative.

Nel mese di ottobre 2021 IGD ha ottenuto la Certificazione *BIOSAFETY TRUST CERTIFICATION Management System* relativamente ad un portafoglio di 7 Centri Commerciali oltre alla 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.

Nel corso dell'attività di *risk assessment* del 2022 la So-

cietà ha ritenuto, alla luce dell'evoluzione dello scenario pandemico e della remota ipotesi di nuove chiusure, di abbassare la probabilità legata al verificarsi dell'evento in questione, anche se il rischio permane come uno dei principali rischi della Società.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

In concomitanza con tale studio, la Società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza e sul trend degli stili di consumo, in coerenza con le variazioni del livello di spesa dei consumatori e i tassi di inflazione. Periodicamente, viene eseguita dalla Direzione Commerciale un'analisi di coerenza del posizionamento e dell'offerta rispetto al *target* servito, per cogliere eventuali necessità di allineamento nelle attività commerciali e di marketing. Una forte attenzione è altresì rivolta all'analisi degli andamenti degli operatori. Il *Management* monitora il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri commerciali ed eventuali revisioni del merchandising mix/tenant mix (in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni) sono effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo. L'analisi del *pricing*, conformemente al rendimento obiettivo, è monitorata in funzione dei trend di mercato e dei singoli operatori. Le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono complessivamente subordinate all'approvazione da parte della Direzione Operativa nel rispetto del *budget*.

Inoltre, in considerazione delle modifiche delle abitudini dei consumatori, la Società effettua un'attenta analisi del

merchandising mix al fine di valutare il rapporto tra servizi non replicabili dall'e-commerce e i retailer di tipo tradizionale. Particolare attenzione è inoltre rivolta all'inserimento sia di destination stores che di merceologie in linea con i trend di mercato in modo da preservare l'attrattività di ciascun centro commerciale nel bacino di riferimento.

Per quanto riguarda i centri commerciali presenti in Romania, il portafoglio detenuto da IGD è caratterizzato da una elevata distribuzione territoriale: tale fattore rappresenta un elemento di diversificazione di rischi correlati a eventuali oscillazioni nei trend di consumo territoriali.

La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora periodicamente lo status della *competition* nelle regioni in cui sono locati i propri centri commerciali; la Società risponde alle minacce del mercato mediante opere di rinnovamento e manutenzione straordinaria degli *asset*, iniziative di *marketing* e campagne pubblicitarie volte ad aumentare l'attrattività dei centri commerciali e meglio rispondere alle esigenze della propria clientela.

2.12.1.3 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico

Principali eventi connessi al rischio:

- > Forte spinta inflattiva;
- > Crisi economica generale nazionale/internazionale.

> 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 del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria. Con riferimento al mercato rumeno, il *Management* monitora costantemente l'andamento dell'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica, quali l'andamento dei tassi di cambio e l'andamento programmatico e operativo delle azioni di sostegno europee, 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.

2.12.1.4 Rischio - Variazioni di scenario socio-politico

Principali eventi connessi al rischio:

- > Crisi politica 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

Il *Management*, con riferimento sia al mercato italiano che rumeno, monitora la situazione socio-politica nazionale e internazionale, tramite l'analisi di indicatori di stabilità politica, nonché le evoluzioni normative che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la Società è sottoposta, anche con il supporto di società specializzate.

La Società sviluppa e intrattiene relazioni con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

L'Ufficio *Marketing* monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'e-commerce: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i pagamenti di servizi.

In virtù della partecipazione a gruppi di lavoro e alle Commissioni all'interno del CNCC (Consiglio Nazionale Centri Commerciali), la Società ha la possibilità di analizzare i dati emersi e confrontare con *peer* i presidi posti in essere. La strategia della Società prevede oggi due aspetti fondamentali: da un lato l'analisi e il continuo perfezionamento del mix merceologico, mirato anche all'introduzione di attività fisiche non sostituibili (es. ristorazione e servizi alla persona), e la rimodulazione/rinnovo degli spazi dei centri commerciali; dall'altro, la sempre maggiore integrazione tra *online e offline*, rendendo i centri commerciali spazi e personalizzando comunicazione e offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing digitale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

A presidio di questo rischio, la Società aveva annunciato una procedura di disposal conclusasi a fine 2021 che ha portato ad una significativa riduzione dell'indice LTV, che ha consentito alle Agenzie di Rating di modificare l'*outlook* da negativo a stabile.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Le attività di pianificazione commerciale sono definite

dalla Direzione Commerciale in relazione al posizionamento obiettivo al fine di mitigare il rischio connesso alla possibilità di errori nell'individuazione del potenziale tenant mix dei centri commerciali e del mix di offerta, allineati alle esigenze dei potenziali clienti. La Società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il trend di vendita degli operatori ed il livello di *occupancy*. Tutte le scelte commerciali rispettano le *policy* definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocatione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine, la Direzione stessa effettua meeting periodici di coordinamento con le Direzioni coinvolte nel processo di leasing.

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

Attraverso il lavoro della funzione *"Analisi Marketing"*, presente in azienda dal 2011, la Società, a scadenza mensile, dispone di una reportistica specifica in merito ai fatturati degli operatori dei Centri Commerciali e agli ingressi alle strutture. Sono oggetto di analisi, in particolare, i fatturati aggregati di ciascun Centro Commerciale e delle ancore alimentari, gli andamenti delle categorie merceologiche, l'analisi dello scontrino medio e di specifici cluster di punti vendita, ecc. Mensilmente i dati IGD vengono confrontati con quelli rilevati dalla Commissione Osservatorio del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, che aggrega gli andamenti di circa 300 strutture in tutta Italia.

Per quanto riguarda il mercato rumeno, le valutazioni circa la composizione del *tenant mix* fanno riferimento alla localizzazione del centro commerciale (significativa impronta regionale/locale del portafoglio operatori commerciali) e alla disponibilità di ancore (alimentari e non) compatibili. La Società, inoltre, utilizza strumenti per analisi di *benchmark* con i *competitors*, degli andamenti, di traffico e monitora costantemente i trend di mercato (monitoraggio mercato potenziale e *new comers*) anche grazie alla propria presenza capillare sul territorio. La Società controlla costantemente l'evoluzione del *Merchandising Mix* e del *tenant mix* attraverso la predisposizione di reportistica mensile creata ad hoc in cui vengono analizzati i principali indicatori di *performance* (Market Rent, *occupancy*, *Merchandising Mix*, *Tenant Mix*, peso degli

operatori internazionali, nazionali e locali, etc...). Strategicamente, è stata prevista la riconversione dei piani commercialmente meno appetibili (piani alti) in uffici o attività di servizi, con la conseguente possibilità di massimizzare gli affitti e di negoziare contratti di più lunga durata.

2.12.1.8 Rischio - Crisi format ipermercati

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società monitora costantemente l'andamento delle performance delle ancore alimentari presenti nei suoi centri commerciali. Alla luce dei nuovi trend di mercato che vedono una riduzione dell'offerta merceologica - e conseguentemente anche dei mq - degli ipermercati, IGD ha intrapreso, ove necessario, un'attività di rimodulazione degli spazi occupati dalle ancore alimentari garantendo in tal modo l'inserimento di tenant specializzati che preservino l'attrattività delle proprie gallerie. Al fine, inoltre, di supportare il conto economico di alcuni ipermercati in particolare sofferenza si è proceduto alla riduzione del canone in essere.

La Direzione Commerciale ha inoltre definito una strategia sinergica tra l'iper e la galleria, rafforzando la collaborazione in tema di marketing e gestione, con l'obiettivo di migliorare la customer experience. In questo contesto la Società ha definito un piano di co-marketing con Coop Alleanza 3.0 volto ad incrementare vendite ed ingressi delle strutture coinvolte nel progetto.

2.12.1.9 Rischio - Non ottimale gestione/ monitoraggio del processo di trasformazione digitale

Principali eventi connessi al rischio:

> Diminuzione dell'attrattività del centro commerciale / gallerie;
> Difficoltà di rispondere alle esigenze personalizzate del visitatore.

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

Nel corso del 2020 IGD ha definito il suo primo Piano di Marketing Digitale. Si tratta di una tappa di un percorso iniziato negli anni passati volto ad adeguare e adattare le strategie di Marketing dei Centri Commerciali alla luce

delle crescenti opportunità fornite dagli strumenti digitali per incrementare il contatto con i propri visitatori. Per questa ragione nel 2019 la Società ha deciso di inserire nel proprio organico la figura del Digital Specialist. Lo scopo del Piano di Marketing Digitale è la definizione di una serie di azioni e servizi in una logica di fidelizzazione, *loyalty* e personalizzazione dell'offerta. Per raggiungere questi obiettivi il Piano identifica le modalità per sviluppare un sistema che permetta di raccogliere lead (lead generation) e profilare e dialogare col target (tenant e Visitatori/ utenti).

Nel 2021 la prima tappa del Piano è stata l'entrata in funzione del sistema di *Customer Relationship Management* (CRM), collegato ai vari touchpoint che caratterizzano le tappe del percorso (*online* e *offline*) del cliente (c.d. customer journey). Fra la fine del 2021 ed il 2022 il percorso è proseguito su due direzioni: da una parte è stato aggiunto un nuovo touchpoint (la *web App "Area Plus"*) con l'obiettivo di aumentare le opportunità e le agevolazioni verso i visitatori, dall'altro ha avuto inizio un percorso volto alla profilazione di specifici target, andando verso la personalizzazione dell'offerta (con incremento dell'attrattività delle Gallerie) alla base dell'intero Piano Digitale.

2.12.1.10 Rischio - Corporate Social Responsibility

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ha ideato un acronimo ("GREAT") rappresentativo della visione di IGD in materia di sostenibilità che riunisce le tematiche *material* individuate. Questo acronimo sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica *Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together*.

Nel 2022 il Gruppo ha investito oltre 2,4 milioni di Euro (in Italia) in interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale delle proprie strutture (oltre 3 milioni di Euro considerando anche gli interventi in Romania). Oltre agli interventi strutturali, la Società è impegnata nell'attività di sensibilizzazione dei comportamenti orientati alla sostenibilità nei confronti di visitatori, fornitori e *tenant*.

La Società si impegna, inoltre, a promuovere un'occupazione di qualità per i propri dipendenti, anche attraverso

programmi di formazione per lo sviluppo continuo delle competenze, e si pone l'obiettivo di agire eticamente dotandosi di un efficace sistema di governance allineato alle *best practice* delle Società quotate, in linea con quanto previsto dal Codice di *Corporate Governance* approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana.

Infine, la Società si impegna a rendere sempre più attrattivi i centri commerciali mediante una valorizzazione continua degli spazi interni ed esterni alle gallerie e ha avviato un processo di dialogo continuo con i propri stakeholders, volto a comprenderne i bisogni e aspettative, valutando la soddisfazione in merito a decisioni prese e ad azioni svolte.

2.12.2 // Rischi Operativi

2.12.2.1 Rischio - Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocato 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 ad oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile per eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica e di attività complementari e accessorie. 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 ade-

guare 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 delle 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. Tale contratto è stato rinnovato anche per gli esercizi 2022 e 2023.

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione/ monitoraggio del credito da canoni di locazione e spese condominiali

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione pre-contrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità economico-patrimoniale e finanziaria.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specia-

lizzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni assunti, e in caso di anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione del credito; in alcuni casi, generalmente per operatori considerati meritevoli a giudizio della Società, possono essere adottate eventuali e temporanee misure di sostegno. Viene effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia degli operatori già presenti e del merito creditizio dei nuovi operatori tramite l'utilizzo di un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi individuandone il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni mese ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti. Tale sistema permette dunque: (i) da un lato, di effettuare analisi di solvibilità su potenziali nuovi operatori e, dall'altro, (ii) di monitorare nel tempo il livello di rischio associato ai contratti in essere; inoltre, tale sistema invia alert automatici in seguito al peggioramento dello standing creditizio del tenant.

La Direzione Commerciale collabora a stretto contatto con il Servizio Affari Legali e Societari, l'ufficio Contratti e l'ufficio Credit Management producendo periodicamente report dettagliati sugli andamenti dell'attività di recupero destinati, rispettivamente, al Management e agli organi di controllo.

La politica di svalutazione crediti prevede un significativo tasso di copertura; l'aggiornamento delle coperture avviene su base trimestrale.

Per quanto riguarda le spese condominiali, nel corso del rapporto contrattuale, i Consorzi monitorano costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, si applicano le procedure interne per la gestione dei crediti.

In particolare, lo scadenziario clienti e le situazioni creditizie sono aggiornati costantemente.

La Società ha incentivato un rapporto costante tra la Direzione Commerciale, Mktg e CSR, la Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete e la Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT al fine di defini-

re una strategia comune per la gestione del credito; a tal fine è stato avviato un processo centralizzato di gestione consortile (societaria e amministrativa) che, a regime, permetterà di incrementare significativamente il controllo sulla situazione creditizia degli operatori commerciali.

2.12.2.3 Rischio - Processo di valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

- > Eventi esterni;
- > Crisi macroeconomiche;
- > Variazioni dello scenario di mercato nazionale/internazionale che determinano una forte svalutazione del portafoglio asset;
- > Variazione della performance di uno o più 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, l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, l'andamento delle rinegoziazioni, degli afflussi e il trend del credito, unitamente al contributo dei periti esterni in sede di valutazione degli asset, costituiscono elementi utili al Management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato real estate - retail. Con riferimento alla valutazione degli asset, la Società si avvale di periti indipendenti, di standing internazionale, specializzati e selezionati per la valutazione degli immobili under management. La valutazione degli asset viene effettuata, di norma, almeno due volte all'anno.

La Società si impegna ad equilibrare la distribuzione degli asset presenti in portafoglio e oggetto di valutazione tra i diversi periti nominati e a garantire la rotazione degli stessi sul patrimonio immobiliare.

La Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete monitora che i singoli asset non siano valutati dallo stesso perito per più di sei anni consecutivi, come previsto da apposita procedura interna approvata dal Consiglio di Amministrazione.

La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di *sensitivity* sui valori di portafoglio allo scopo di valutare e potenzialmente anticipare gli impatti derivanti da variazioni dei parametri di valutazione (tasso di attualizzazione, tasso di capitalizzazione, fatturato). Inoltre, la Direzione Pianificazione e Controllo esegue controlli formali sui report di perizie, verificando la presenza di errori tramite ricalcolo dei modelli di *Discounted Cash Flow*.

Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

La Società dispone di contratti standard di locazione/affitto di ramo d'azienda che possono essere eventualmente integrati sulla base di specifiche previsioni; in caso di necessità la Società ricorre a consulenti esterni per la definizione delle clausole contrattuali atipiche.

La Società, in fase di redazione del budget annuale, ha prudentemente adottato strumenti di mitigazione del rischio (scontistica temporanea, azioni di co-marketing) e contestualmente rafforzato la propria struttura organizzativa (servizio Credit Management).

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società presidia il rischio vacancy attraverso attività

di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori esistente e con eventuali nuovi operatori. Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività di promozione e lancio. Il team commerciale è costituito da professionisti con elevata esperienza nel settore, che operano nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, in termini di massimizzazione dei ricavi e di occupancy.

Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività, si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere. La Società opera investimenti costanti in capex volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout interno, adattandosi alle richieste del mercato e/o a condizioni economiche congiunturali. La Società ha in atto l'attività di restyling (anche non prime) al fine di mantenere elevata l'attrattività e adeguarsi alle nuove esigenze degli stili di consumo.

Particolare attenzione è rivolta all'analisi e al monitoraggio delle performance dei tenant all'interno delle gallerie: mensilmente la Direzione Commerciale, Marketing e CSR redige un report sull'andamento delle vendite degli operatori presenti nei Centri Commerciali in Portafoglio. In casi eccezionali, al fine di alleggerire il conto economico dei punti vendita, preservando quindi l'occupancy, vengono attuate azioni di supporto temporaneo sui canoni. In taluni casi, in fase di apertura di un nuovo punto vendita, al fine di sostenere i tenant nella fase di start up/avviamento, vengono concordati stepped rent (raggiungimento canone a regime a partire dal terzo anno).

Per quanto riguarda il mercato rumeno, gli immobili riflettono uno sviluppo secondo la logica del department store, prediligendo lo sviluppo verticale (multipiano), con rischio di turnover operatori e conseguente vacancy più elevata nei piani meno nobili (3-4-5 piano). La strategia commerciale è di "*full occupancy*" degli immobili (per i piani meno nobili si privilegia l'occupancy mediando sul livello del rent/mq) sfruttando al massimo l'effetto richiamo delle ancore (alimentari e fashion).

Sono state, inoltre, attuate azioni di marketing a livello di singolo centro commerciale, finalizzate ad attrarre la clientela a supporto dei piccoli operatori locali.

2.12.2.6 Rischio - Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

- > Criticità connesse alla corretta funzionalità dei sistemi

IT a supporto della gestione societaria.

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

Nel 2021 la Società ha avviato un percorso di internalizzazione dei servizi IT che porterà, entro il 2023, alla soppressione completa dei servizi attualmente forniti e gestiti in outsourcing (fornitore Coop Alleanza 3.0).

La prima fase del progetto ha visto la creazione e messa in produzione di un nuovo ERP/EPM, oltre all'aggiornamento di piattaforme terze complementari (finanza e contratti).

La seconda fase prevederà l'insourcing dei servizi di HCM e di infrastruttura di sicurezza.

Per l'occasione, la Società si è dotata di un IT Manager con pluriennale esperienza in ruoli similari presso azienda multinazionale, coadiuvata da risorse interne che in precedenza si occupavano di supporto tecnologico e interfaccia con il fornitore esterno.

2.12.2.7 Rischio connesso alla performance o a criticità di terze parti che forniscono prodotti/servizi (es. consulenti, prestatori d'opera terzi)

Principali eventi connessi al rischio:

- > Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di imprese di costruzione cui si commissiona la realizzazione di opere per il Gruppo;
- > Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di venditrici di centro commerciale finito "chiavi in mano"
- > Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali, nonché responsabilità professionale di fornitori.

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

La Società prevede che la selezione di professionisti, prestatori d'opera, società di costruzione, professionisti esterni e periti segua un'analisi preliminare finalizzata alla verifica dei requisiti di solidità patrimoniale, economica, finanziaria e professionale al fine di ridurre il rischio di possibile inadempienza e/o default della controparte, nel rispetto delle procedure interne. Inoltre, ai sensi di quanto disposto dalla Politica Anticorruzione (UNI ISO37001:2016) e dalla Procedura di Due Diligence adottate dalla Società, tutte le terze parti (attive e passive) vengono sottoposte a screening/Due Diligence.

Gli schemi contrattuali applicati contengono un set di

clausole a garanzia del committente (es. penali per ritardi e per difformità nelle modalità di erogazione dei servizi). Nel corso della gestione del rapporto contrattuale, la Direzione interessata monitora i tempi di realizzazione delle opere e/o dei servizi e verifica attentamente il rispetto degli standard qualitativi fissati.

Con particolare riferimento alla realizzazione di centri commerciali da parte di società di costruzioni, attraverso contratto di appalto, è previsto un presidio di una risorsa interna, nonché di un professionista esterno, il quale redige settimanalmente/bisettimanalmente un report sull'andamento del cantiere.

Con riferimento all'acquisto di centri commerciali finiti "chiavi in mano", la Società richiede alla controparte una fideiussione bancaria a garanzia delle caparre e degli acconti.

La Società ha previsto audit trimestrali a cura dell'OdV e del CCR sull'attività di acquisto di beni e servizi e appalti di costruzione.

2.12.3 // Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:

- > Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
- > Impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nei casi e nelle modalità previste dalla normativa vigente, 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 ha ottenuto lo status di Società di Investimento Immobiliare Quotata (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.

La Direzione effettua costantemente, con cadenza semestrale e preventivamente in caso di operazioni straordinarie, l'asset test e il profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla

normativa. I risultati dei test effettuati sono condivisi con il Management.

Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni fiscali sono sempre visionate e controllate da primari studi di consulenza esterni.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La supervisione sul processo di adeguamento al GDPR è demandata al DPO che si avvale della struttura legale interna, sia per la parte documentale (organigramma privacy e relative nomine e autorizzazioni) sia per la parte contrattuale.

La Società ha affidato ad un Consulente Legale Informativo esterno un incarico annuale, al fine di supportare le attività del DPO nelle attività di assessment e adeguamento al GDPR.

Il DPO in Italia coincide con il Responsabile Affari legali e societari: in Romania non si è proceduto alla nomina data la natura del business e dei processi gestiti in loco.

Sin dal 2018, anno di entrata in vigore del GDPR, i) viene periodicamente svolta la formazione in materia, estesa a tutti gli impiegati, quadri e dirigenti, e ii) vengono ciclicamente eseguiti audit specifici (oggetto di reportistica annuale al Consiglio di Amministrazione).

2.12.3.3 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole, i principi di comportamento e di governo dell'attività della Società che tutti i destinatari devono applicare al fine di prevenire la commissione dei "reati pre-

supposto" previsti dal Decreto.

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, 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 Management. Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che introduce il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato in tal senso e la Società si è dotata di una piattaforma di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperta sia i soggetti interni che a 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. La certificazione è stata 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.

Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva e integrato con il Sistema Anticorruzione UNI ISO 37001:2016 implementato dalla Società.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- > Sanzioni, richiami, segnalazioni di autorità di Gestione e

di Vigilanza del Mercato.

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

La Società, coerentemente con la regolamentazione delle Società quotate, si è dotata di una struttura di Investor Relations. Le informazioni sono gestite da due divisioni: l'Investor Relations, che si occupa dei rapporti con Borsa Italia, e il Servizio Affari Legali e Societari, che si occupa dei rapporti con Consob. Qualsiasi indagine da parte di Consob viene gestita dal Servizio Affari Legali e Societari che si avvale anche del supporto di consulenti esterni. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato e nel rispetto della regolamentazione interna in materia di *market abuse*.

Il Servizio Affari Legali e Societari, appartenente alla Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT, in collaborazione con la struttura *Investor Relations*, presidia la gestione degli adempimenti nei confronti delle Autorità di Vigilanza, la compliance alla normativa di riferimento nonché la gestione del processo di informativa al mercato. Tale ultimo processo prevede uno stretto coordinamento tra le funzioni interne per la corretta gestione delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni di carattere amministrativo, contabile e gestionale, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

La Società ha aderito al Codice di *Corporate Governance* (2020, Borsa Italiana, Comitato di *Corporate Governance*).

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

2.12.3.5 Responsabilità ex L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

> Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili 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 approfondimento e formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

2.12.4 // Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito committed e non committed non utilizzate. Le linee di credito committed sono state di recente rinnovate per i prossimi tre anni.

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

La Società si è dotata di strumenti che consentono: (i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse,

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

- a) Fair Value
- b) Sensitivity cash flow
- c) Stress test
- d) Probability of default delle controparti finanziarie.

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

La Società nel mese di marzo 2022 ha verificato la possibilità di emettere un prestito obbligazionario, ma come comunicato al mercato in data 28 marzo 2022, in attesa di migliori condizioni di mercato, ha rinviato la prospettata emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile. Tale emissione era principalmente indirizzata a rifinanziare le scadenze dell'ultimo trimestre 2023.

Successivamente ha avviato un nuovo scouting sul mercato bancario e dei capitali nell'ottica di effettuare un'operazione finanziaria di tipologia differente, sempre in ambito green ed ha valutato diverse alternative di rifinanziamento tra le quali: private placement EU/US, bond convertibile, finanziamenti bancari sindacati e non e di tipologia secured e unsecured. A valle della verifica sul mercato la Società ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali un contratto di finanziamento green unsecured per Euro 215 milioni. La Società, nel mese di dicembre, ha anche finalizzato un'operazione di finanziamento da 20,9 milioni di Euro assistita da garanzia Supportitalia di SACE.

2.12.4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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.

Ad oggi tutte le operazioni di rifinanziamento che la Società sta considerando presentano condizioni più elevate rispetto al passato, comportando, allo stesso tempo, un incremento del rischio.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanza e Tesoreria in coordinamento con il Management. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.

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

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso e tenuto conto della curva dei tassi valuta anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar" con una copertura pari a circa 77% (al 31.12.2022) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Società considera soddisfacente un indice di copertura pari al 80% circa.

La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un rating alla Società con i seguenti livelli: S&P BB+ outlook stabile, e Fitch BBB- outlook stabile; quindi, solo l'agenzia Fitch ad oggi mantiene un rating in area investment grade e, in data 16 settembre 2022, ha confermato il rating di cui sopra.

Il mantenimento di almeno un rating in area investment grade consente alla Società di non applicare la cd. Step Up Clause su alcuni bond in circolazione per un ammontare pari a circa Euro 500 milioni. Per questo la Direzione Finanza verifica costantemente i parametri valutati dalle due agenzie di rating che assegnano un rating alla Società al fine di monitorare l'eventuale applicazione della cd. Step Up Clause su alcuni bond in circolazione. Il rischio di applicazione della clausola di Step Up, in termini di impatti economici per l'anno 2023, dipende dalla perdita di

tutti i rating dell'area investment grade e dalla data in cui questo avviene e, appare comunque limitato in quanto:

- > Il Bond 100 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola, pari all'1,25%, a partire dalla cedola in corso;
- > Il Bond 400 milioni di Euro prevede nel regolamento che si paghi l'eventuale maggiorazione della cedola pari all'1,25%, a partire dalla cedola successiva a quella corrente. In tutti gli scenari precedenti, in caso di successivo ottenimento di almeno un rating in area investment grade da una delle Agenzie di Rating citate nel Regolamento del Bond, non sarà applicata la clausola di Step Up con le stesse modalità descritte precedentemente.

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

2.12.4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- > Variazioni della valuta rumena Ron.

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

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

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

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

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

2.12.5 // Altre considerazioni

Come riportato nel paragrafo 2.10 il Gruppo ha effettuato un assessment dei potenziali rischi correlati al cambiamento climatico rispetto alla propria operatività, identificando possibili impatti in termini di:

- > Incremento dei consumi, dei costi energetici e danni causati da eventi ambientali improvvisi;
- > Aumento dei costi gestionali collegato all'incremento dei prezzi dei combustibili fossili;
- > Normative più stringenti in ambito ambientale e possibili sanzioni;
- > Calo reputazionale derivante dal verificarsi di eventi, a impatto ambientale, nei quali potrebbe essere coinvolto il Gruppo.

Con particolare riferimento ai rischi di transizione e ai potenziali riflessi nelle valutazioni al fair value del portafoglio immobiliare, come riportato all'interno delle perizie, gli Esperti Indipendenti hanno riflesso nei flussi di cassa alla base del modello valutativo una componente di costo, determinata forfettariamente in misura percentuale.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

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

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance,

2.14 // Azioni proprie

Alla data del 31 dicembre 2022 IGD non possiede azioni proprie.

Tale componente incorpora eventuali oneri di manutenzione straordinaria in capo alla proprietà, tra cui anche costi connessi ad opere per migliorare l'efficiamento energetico, collegati alle linee guida del piano pluriennale e alle ambizioni aziendali, pur non rappresentando una stima puntuale degli stessi, anche in considerazione del fatto che non sussistono ancora obblighi regolamentari che impongono alla società il sostenimento di determinati costi.

Gli Esperti Indipendenti evidenziano infatti nei propri rapporti valutativi che allo stato attuale non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche "ESG".

I medesimi indicano altresì che per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico c'è un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, in quanto l'immobile sarebbe in grado di attrarre tenant di alto standing. Pertanto, gli elementi relativi all'efficientamento energetico vengono riflessi in maniera indiretta nella valutazione immobiliare ed il Valore di Mercato stesso ne esprime le qualità in maniera implicita.

Il Gruppo nel corso del 2022 ha acquistato il 100% dell'energia da fonti rinnovabili e ha continuato il suo percorso di incremento di produzione dell'energia da fonti rinnovabili, tramite pannelli fotovoltaici.

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 2022 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo

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

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2022, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari ad Euro 5.028 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 114.007 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,5 milioni, pari al 5,4%, principalmente per effetto del conferimento, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo Juice. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,4% al 25,9%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 23,5 milioni, è decrementato per Euro 61,5 milioni rispetto all'esercizio

precedente, per effetto delle maggiori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 59,3 milioni (svalutazione pari ad Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2021).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2022, pari Euro 28,3 milioni, risulta in decremento per Euro 4 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2021 per circa 3,6 milioni di Euro.

La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2022 è di seguito sintetizzata:

(Importi in migliaia di Euro)	31.12.2022	31.12.2021	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.741.750	1.781.635	(39.885)	-2,29%
Immobilizzazioni in corso e acconti	25.926	27.882	(1.956)	-7,54%
Attività immateriali	1.765	1.290	475	26,91%
Altre attività materiali	8.734	8.408	326	3,73%
Crediti vari e altre attività non correnti	83	88	(5)	-5,72%
Partecipazioni	212.098	212.098	0	0,00%
Capitale Circolare Netto	(10.780)	(6.345)	(4.435)	41,14%
Fondi	(5.407)	(5.668)	261	-4,83%
Debiti e altre passività non correnti	(13.296)	(12.040)	(1.256)	9,45%
Imposte differite passive/(attive) nette	971	2.769	(1.798)	-185,17%
Totale impieghi	1.961.844	2.010.117	(48.273)	-2,46%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.140.988	1.178.549	(37.561)	-3,29%
(Attività) e passività nette per strumenti derivati	(920)	6.737	(7.657)	832,28%
Posizione finanziaria netta	821.776	825.391	(3.615)	-0,44%
Totale Fonti	1.961.844	2.010.677	(48.833)	-2,49%

Di seguito si riporta il conto economico gestionale di IGD SIIQ S.p.A.:

Consolidato Gruppo	(A) 31/12/2022	(B) 31/12/2021	Δ (A)/(B)
Ricavi da attività locativa freehold	109.583	115.912	-5,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.243	3.419	-5,1%
Totale Ricavi da attività locativa	112.826	119.331	-5,5%
Locazioni passive	-4	-4	0,0%
Costi diretti da attività locativa	-18.808	-22.184	-15,2%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	94.014	97.143	-3,2%
Ricavi da servizi	1.181	1.070	10,4%
Costi diretti da servizi	-7	-13	-46,2%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.174	1.057	11,1%
Personale di sede	-6.653	-6.548	1,6%
Spese generali	-4.539	-4.540	0,0%
EBITDA Gestione Caratteristica (Operating income)	83.996	87.112	-3,6%
<i>Ebitda Margin Gestione Caratteristica</i>	<i>73,7%</i>	<i>72,4%</i>	<i>1,8%</i>
Ricavi da vendita immobili	0	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	0	0	n.a.
Risultato operativo da trading	0	0	n.a.
EBITDA	83.996	87.112	-3,6%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>73,7%</i>	<i>72,4%</i>	<i>1,8%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-59.343	-344	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.124	-590	90,5%
EBIT	23.529	86.178	-72,7%
Gestione finanziaria	-28.324	-31.763	-10,8%
Risultato cessione assets	4	-777	n.a.
Utile/Perdita ante imposte	-4.791	53.638	n.a.
Imposte	-237	455	n.a.
Utile/Perdita del periodo	-5.028	54.093	n.a.
Utile/ Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0		n.a.
Utile/Perdita del Gruppo	-5.028	54.093	n.a.

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

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



3

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

3.1	Profilo dell’Emittente	3.9	Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi - Comitato Controllo e Rischi
3.2	Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 23 febbraio 2023	3.9.1	Chief Executive Officer
3.3	Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)	3.9.2	Comitato Controllo e Rischi
3.4	Consiglio di Amministrazione	3.9.3	Responsabile della funzione di Internal Audit
3.4.1	Ruolo del Consiglio di Amministrazione	3.9.4	Il Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/2001
3.4.2	Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)	3.9.5	Società di Revisione
3.4.3	Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), e d-bis), TUF)	3.9.6	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
3.4.4	Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	3.9.7	Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi
3.4.5	Ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione	3.10	Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti correlate
3.4.6	Consiglieri Esecutivi	3.11	Collegio Sindacale
3.4.7	Amministratori Indipendenti e Lead Independent Director	3.11.1	Nomina e sostituzione
3.5	Gestione delle Informazioni Societarie	3.11.2	Composizione e funzionamento del Collegio Sindacale (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)
3.6	Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	3.12	Rapporti con gli Azionisti
3.7	Autovalutazione e successione degli Amministratori - Comitato per le nomine e per la remunerazione	3.13	Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)
3.7.1	Autovalutazione e successione degli Amministratori	3.14	Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte, TUF)
3.7.2	Comitato per le nomine e per la remunerazione	3.15	Cambiamenti della chiusura dell’Esercizio di riferimento
3.8	Remunerazione degli Amministratori	3.16	Considerazioni sulla lettera del Presidente del Comitato per la Corporate Governance
			Table

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

// GLOSSARIO

// Codice/Codice CG

Il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.

// Cod. civ./c.c.

Il codice civile.

// Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance

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

// Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

// Emittente o la Società

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

// Esercizio

L'esercizio sociale 2022, a cui si riferisce la Relazione.

// Regolamento Emittenti Consob

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

3.1 // Profilo dell'emittente

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

Il modello di Governance della Società risulta incentra-

// Regolamento Mercati Consob

Il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

// Regolamento Parti Correlate Consob

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

// Relazione

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

// Relazione sulla remunerazione

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

// Testo Unico della Finanza/TUF

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58.

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

to: (i) sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità e attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; (ii) sulla trasparenza delle scelte gestionali interne e nei confronti del mercato; (iii) sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche in aderenza alle

disposizioni del Codice; (iv) sull'efficienza e sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (v) sull'attenta disciplina dei potenziali conflitti di interesse; e (vi) su chiare regole procedurali per l'effettuazione di operazioni con parti correlate, in applicazione delle disposizioni normative in vigore, nonché per il trattamento delle informazioni societarie. La *Mission* della Società è quella di creare valore per tutti i suoi *stakeholders*: azionisti e finanziatori, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, nonché fornitori. Il percorso attraverso il quale l'Emittente ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

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

Con riferimento alle politiche di gestione dei rischi, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal Comitato Controllo e Rischi, nel corso di specifiche riunioni consiliari, ha preso regolarmente atto degli sviluppi del progetto di *Enterprise Risk Management* (ERM) della Società, periodicamente aggiornato attraverso processi strutturali di

risk assessment, valutazione dei nuovi rischi identificati e dei relativi presidi in essere, in ottica di integrazione con le strategie perseguite, tenuto conto del modello organizzativo e di business della stessa. Il tutto è stato riflesso nella definizione del nuovo Piano Industriale 2022-2024. A tal riguardo si rimanda al paragrafo 3.9 "Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi - Comitato Controllo e Rischi". Analogamente, con riferimento alle politiche retributive, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha proposto revisioni e integrazioni del sistema premiante al fine di rafforzare l'incisività e la coerenza degli obiettivi di performance con la strategia di business e di sostenibilità della Società, su un orizzonte temporale pluriennale, al fine di creare valore nel lungo termine.

Anche nel corso del 2022 la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive le caratteristiche e la strategia in ambito ESG, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante l'esercizio. La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A., mettendolo a disposizione del pubblico sul sito <http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/>.

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

La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF (capitalizzazione inferiore alla soglia prevista da Consob¹).

Capitalizzazione media

2022	2021	2020
404.697.177	429.290.348	424.586.990

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

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

3.2 // Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 23 febbraio 2023

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

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari a Euro 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

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

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

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

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (cfr. tabella 1).

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

La modifica ha eliminato il riferimento al parametro del fatturato, per cui, ad oggi, sono considerate "PMI" le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni di Euro e "non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato tale limite per tre anni consecutivi".
Peraltro, lo stesso articolo 44-bis del decreto, al comma secondo, ha previsto un regime transitorio in base al quale: "Gli emittenti che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [i.e. al 15/9/2020] assumono la qualifica di PMI in base al solo criterio del fatturato continuano a mantenere tale qualifica per due esercizi successivi a quello in corso".

Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

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

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

Fermo restando quanto precede, la Società:

i. In data 11 gennaio 2017 ha emesso, a seguito di un collocamento privato (c.d. private placement), un prestito obbligazionario non garantito e non convertibile, per un importo nominale complessivo di Euro 100 milioni, con scadenza nel gennaio 2024, il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

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

Società;

iii. In data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iv. In data 25 novembre 2021 IGD ha sottoscritto con MPS Capital Services e Banco BPM un contratto di finanziamento per un ammontare nominale di Euro 77 milioni con durata 5 anni - che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società - destinato a finanziare l'operazione immobiliare relativa alla dismissione di un portafoglio costituito da 6 ipermercati e supermercati, successivamente oggetto di conferimento nel Fondo Immobiliare chiuso denominato "Juice" del quale IGD detiene una quota di minoranza pari al 40%;

v. In data 4 agosto 2022 ha stipulato un contratto di finanziamento senior green non garantito per Euro 215.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla passivity rule né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita re-

lazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile, da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 codice civile, purché afferenti all'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter codice civile.

Ad oggi la Società non ha in essere alcuna autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

// Altre informazioni

Indennità ad amministratori (ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a eventuali

accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/>.

Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera I), TUF)

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

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice configurando la propria struttura di Corporate Governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, nel corso degli esercizi 2020, 2021 e 2022, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Codice, nella versione di gennaio 2020, è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: <https://www.borsaitaliana.it/>.

In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccoman-

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della Società, all'indirizzo: www.gruppoigd.it.

Si rinvia altresì al corrispondente paragrafo ("Consiglio di Amministrazione") della presente Relazione.

dazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha altresì adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che - unitamente ad altri documenti (Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione) - è parte integrante dell'insieme degli strumenti di auto normazione della Governance della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.

La Società ha, tra le sue controllate, le società Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che non influenzano l'attuale struttura di Governance di IGD.

3.4 // Consiglio di Amministrazione

3.4.1 // Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo e di stimolo nei processi decisionali mediante un'attenta valutazione delle informazioni e della documentazione messi a disposizione in occasione delle riunioni consiliari, anche con il supporto dei Comitati endoconsiliari. I Comitati riferiscono al Consiglio di Amministrazione, con periodicità semestrale, sull'attività svolta e/o in occasione della trattazione delle specifiche materie di competenza; merita rilevare il ruolo svolto dal Comitato di Controllo e Rischi sull'attività di costante monitoraggio - nell'ambito del progetto ERM - del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Consiglio di Amministrazione e il Top Management della Società hanno partecipato a incontri seminariali dedicati per la condivisione delle linee guida per l'elaborazione del nuovo piano industriale, prima dell'approvazione definitiva.

Il Consiglio è altresì periodicamente informato dall'Amministratore Delegato sull'attività di investor relations svolta, grazie a strumenti di reportistica concepiti ad hoc e oggetto delle riunioni consiliari.

Il Consiglio ha approvato in data 14 dicembre 2021 la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" che disciplina gli strumenti del Dialogo e le modalità di coinvolgimento e comunicazione, in linea con quanto raccomandato dal Codice e con le politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali, dai Proxy Advisors, dai gestori attivi e con le best practices internazionali, con le disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR") e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate". Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 12 della presente Relazione.

In particolare, al Consiglio, fermo restando le competenze previste dalla legge e dallo Statuto, nonché le funzioni specifiche nell'ambito del Sistema di Controllo Interno, sono attribuite le seguenti funzioni:

a) Esamina e approva il piano industriale e/o il piano strategico della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine;

b) Monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e/o del piano strategico e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

c) Definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;

d) Definisce il sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

e) Delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate aventi rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;

f) Al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione d'intesa con l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi), la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. Si rinvia per ulteriori informazioni alla Sezione 5 della presente Relazione.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2022, ha:

> Analizzato accuratamente le fasi del Progetto di *Enterprise Risk Management*, assumendo le relative delibere circa la natura e il livello di rischio ritenendolo adeguato e compatibile con gli obiettivi strategici della Società;

> Approvato il "Regolamento del Comitato Sostenibilità";

> Nominata la Funzione di Risk Management - in outsourcing - identificata nella persona del Dott. Donato Campo reale, della Società PwC Business Services S.r.l..

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, politica di remunerazione e sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si rinvia, rispettivamente, alle Sezioni 4, 8 e 9 della presente Relazione.

3.4.2 // Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2023, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 76 del 30 gennaio 2023) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.

All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano es-

sere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che - tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista - risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 7 della presente Relazione.

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

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 7 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 3 Amministratori non esecutivi. I Consiglieri sono tutti dotati di professionalità e competenze adeguate ai compiti loro affidati, e di ciò si è tenuto conto in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, anche alla luce dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente su dimensione, composizione e funzionamento dell'Organo in relazione alla complessità della Società, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021.

Nella nuova composizione del Consiglio di Amministrazione, le competenze degli Amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un'efficace monitoraggio della gestione. Una componente significativa degli amministratori non esecutivi è indipendente e rappresentano n. 7 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica con durata fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Rossella Saoncella (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato), Stefano Dall'Ara (Vice Presidente), Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Alessia Savino, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix.

All'Assemblea ordinaria degli azionisti del 15 aprile 2021, che ha nominato l'attuale Consiglio, sono state presentate tre liste da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (Lista n. 1), di Unicoop Tirreno soc. coop. (Lista n. 2) e di Europa Plus SCA SIF (Lista n. 3). I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni

irrevocabili dell'incarico.

In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Rossella Saoncella, Stefano Dall'Ara, Claudio Albertini, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi e Rossella Schiavini. Tale lista è stata votata dal 43,37% delle azioni rappresentate in Assemblea.

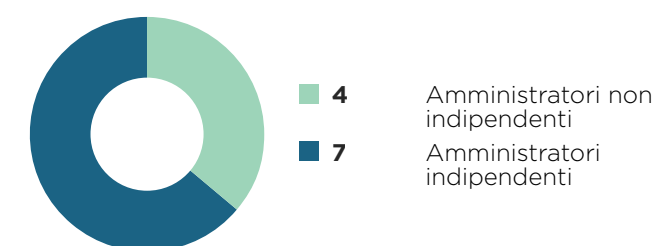
Dalla Lista n. 2 presentata dal Socio Unicoop Tirreno soc. coop. (titolare di una partecipazione pari al 7,87%) è stata tratta l'amministratore Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 7,87% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix. Tale lista è stata votata dal 18,10% delle azioni rappresentate in Assemblea.

I Consiglieri Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'esercizio in corso al 31 dicembre 2022, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice, la data della prima nomina, nonché la composizione dei Comitati.

> INDIPENDENZA DEGLI AMMINISTRATORI



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente

Relazione.

// Rossella Saoncella
Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nata nel 1954, si è laureata in Fisica presso l'Università di Bologna nel 1977, ha conseguito il Master in Direzione Aziendale IFOA nel 1978. Fino al 2011 è stata Direttore Generale del Gruppo Granarolo e, prima del 1993, dirigente del Gruppo CONAD. Negli ultimi anni ha ricoperto delicati incarichi in amministrazioni comunali dell'Emilia-Romagna e la carica di Consigliere di Amministrazione di HERA S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Claudio Albertini
Amministratore Delegato dal maggio 2009 (Consigliere di Amministratore dal 2006)

Nato nel 1958 è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. È alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere non esecutivo della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultravventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant e Direttore delle Partecipazioni del Gruppo UGF. È inoltre membro dell'Advisory Board di EPRA (European Public Real Estate Association) e del Nominations Committee di ECSP (European Council of Shopping Places). Riveste il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società IGD Service S.r.l.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Stefano Dall'Ara
Amministratore non esecutivo

Nato nel 1963, ha seguito vari percorsi formativi e di specializzazione in ambito bancario e finanziario tra cui quelli presso l'Università Bocconi di Milano e l'Università di Siena. Ha maturato una pluriennale esperienza nel mondo bancario dal 1984 al 2005, settore nel quale dal 1993, con il passaggio in Banca di Bologna, ha iniziato a ricoprire incarichi direttivi. Dal 2005, con la nomina prima a dirigente e poi a Direttore nell'Area Finanza di Coop Adriatica, ha assunto anche diversi incarichi di amministratore esecutivo e non, sia nel mondo Coop che nel Gruppo Unipol, in società prevalentemente del settore finanziario, bancario, assicurativo, immobiliare e, dal 2011 anche nel settore dei Fondi Pensione. Dal 2016, nominato Direttore Partecipate di Coop Alleanza 3.0, ha iniziato a svolgere ruoli an-

che in imprese, enti ed associazioni di altri settori, come il commercio, l'export, il turismo e le librerie. Attualmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di Robintur S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione di Cooperare S.p.A., Presidente del Consiglio di Amministrazione di Cccfs s.c.a.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Coop Reno s.c.a.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Parfinco S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione di Eataty World, membro del Consiglio di Amministrazione di Italian Coop Trade S.r.l., Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Fi.bo S.p.A., Vice Presidente del Consiglio Nazionale di Federazione Turismo Organizzato Confcommercio, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di SCS Consulting S.p.A.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Timothy Guy Michele Santini
Amministratore Indipendente

Nato nel 1966, si è laureato in Lingue moderne. È membro iscritto alla Royal Institution Of Chartered Surveyors in Inghilterra. Ha lavorato presso Jones Lang LaSalle a Londra e nei team europei dedicati al retail, specializzandosi nel retail fuori dai centri storici. Ha trascorso più di vent'anni in Eurocommercial Properties dove è stato senior director, responsabile delle attività italiane della società, riportando direttamente ad azionisti, analisti e al CEO. Ha fondato gli uffici italiani di Eurocommercial e ha acquistato, gestito, rinnovato e ampliato alcuni dei più noti centri commerciali italiani. Prima di concentrarsi sull'Italia è stato attivo nella gestione patrimoniale dei centri commerciali in Francia, Spagna, Belgio e nei Paesi Bassi. Attualmente fornisce consulenza sul mercato retail italiano e dà supporto a persone e/o società tramite attività di coaching e mentoring. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Alessia Savino
Amministratore non esecutivo

Nata nel 1967, laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Finanza e Amministrazione presso Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora dal febbraio 2017. Professionista dell'area Finance, vanta una duplice esperienza bancaria e aziendale avendo prestato la propria attività presso due importanti gruppi bancari e in due multinazionali industriali. Lato Corporate, ha svolto la funzione di General Manager e membro del Consiglio di Amministrazione della Società Finanziaria del

Gruppo Giorgio Armani per circa 15 anni; precedentemente è stata Tesoriere di Gruppo della società Aprilia, oggi Gruppo Piaggio. Per quanto riguarda l'ambito bancario, è stata a capo dell'Area Trattazione valori mobiliari del Settore Finanza della Direzione Generale della Joint Venture Credito Italiano e Natwest Bank di Londra, Banca CreditWest e, successivamente, capo della Divisione Copertura Rischio tasso per le aziende presso la Direzione Generale del Gruppo Bancario Credito Emiliano a Reggio Emilia. È, inoltre, Vice Presidente e membro del Consiglio di Amministrazione della società Sogefin, membro del Consiglio di Amministrazione della società Factorcoop S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione della società Enercoop Tirreno S.r.l. e membro del Consiglio di Amministrazione della società Axis S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Edy Gambetti
Amministratore non esecutivo

Nato nel 1951, si è laureato in Economia e Commercio all'Università di Modena nel 1976. Ha maturato un'importante esperienza in materia di Direzione Aziendale e successivamente in Governance d'Impresa con incarichi da amministratore esecutivo e non e da rappresentante legale. In qualità di Dirigente e poi Direttore ha operato quale esperto di strategia e gestione commerciale nel settore della grande distribuzione organizzata facente riferimento al mondo Coop, con correlata expertise in gestione di ipermercati e gallerie dei centri commerciali. Ha ricoperto incarichi sia in enti consortili facenti parte del mondo Coop Italia che imprese diverse riferibili alla stessa area. Nell'ambito della grande distribuzione organizzata ha operato con incarichi di amministratore e rappresentante illegale anche nel settore discount e della logistica. Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0.. E' inoltre membro del Consiglio di Amministrazione delle società Assicoop Modena&Ferrara S.p.A. e della Società COIND Soc. Coop., Vice-Presidente delle società Antenna Uno S.r.l. e Trmedia S.r.l., e Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Distribuzione Centro Sud S.r.l. e Amministratore Unico di Distribuzione Roma S.r.l.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Antonio Rizzi
Amministratore Indipendente

Nato nel 1965, è professore ordinario di diritto privato, dal 2011 all'Università degli studi di Roma Tor Vergata; già Magistrato dell'ordine giudiziario, è iscritto all'Albo degli

avvocati di Roma dal 2003 e all'Albo speciale dei Cassazionisti dal 2007. Ha fatto parte di Consigli di Amministrazione di società quotate e banche. È stato Commissario Straordinario di imprese in amministrazione straordinaria. Opera professionalmente in vari ambiti: Diritto delle società commerciali, Diritto dei contratti di impresa, Diritto bancario e finanziario, Diritto delle comunicazioni e del commercio elettronico, Diritto delle società fiduciarie, Diritto concorsuale, Diritto dell'ambiente. È autore di pubblicazioni in materia di teoria generale del contratto, di diritto societario, di diritto concorsuale. Ricopre altresì il ruolo di amministratore indipendente della società Unipolsai Assicurazioni S.p.A.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Silvia Benzi
Amministratore Indipendente

Nata nel 1975, si è laureata nel 1999 in Economia e Commercio all'Università degli Studi di Bologna, dove ha anche conseguito un Master in Corporate Finance. Il suo percorso inizia in banche d'affari internazionali come JP Morgan, Bear Stearns e Kepler Cheuvreux quale analista finanziario dove si specializza negli investimenti nel settore bancario, segue un'esperienza in consulenza in PwC e nell'investment management come analista buy-side sul settore finanziario e immobiliare europeo presso un hedge fund di Londra. Nel 2018 entra in Illimity Bank e dal 2022 ricopre l'incarico di CFO. Ha una significativa esperienza in materia di strategia aziendale, pianificazione, finanza, M&A, relazioni con gli investitori, ESG. Ha un'ampia esperienza internazionale avendo lavorato in banche d'investimento globali di primario standing. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Rosa Cipriotti
Amministratore Indipendente

Nata nel 1974, si è laureata con lode in Economia e Commercio presso l'Università La Sapienza di Roma nel 1998 e nel 2015 ha conseguito un Executive Master "General Management Program" presso Harvard Business School di Boston. Dottore commercialista, con oltre 20 anni di esperienza in Investment Banking - Corporate Finance - Consulenza, maturata anche in realtà internazionali con presenza globale e clienti diversificati: private equity, holding companies, aziende familiari e multinazionali. Ha maturato competenze tecniche di finanza aziendale ordinaria e straordinaria, risk management, negoziazione e strategia. Vanta un'esperienza di Governo Societario,

consolidata in qualità di consigliere non esecutivo indipendente di realtà internazionali e domestiche, regolamentate e vigilate, a partire dal 2013. Vanta conoscenza di numerosi settori industriali e focus particolare su: financial institutions, real estate, infrastrutture e trasporti, retail e consumer, farmaceutico, media e telecomunicazioni. Ricopre altresì il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione delle società Athora Italia S.p.A., B4 Investimenti SGR S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Reversal SIM S.p.A., Coeclerici S.p.A., il ruolo di sindaco effettivo nelle società Ecolombardia 4 S.p.A., Camfin Alternative Assets S.p.A., Agripower S.p.A., Istituti Ospedalieri Bergamaschi S.r.l., nonché il ruolo di amministratore unico della società Simagest S.p.A.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Rossella Schiavini
Amministratore Indipendente

Nata nel 1966, ha una pluriennale esperienza professionale maturata nel settore banche/finanza italiano ed internazionale (UK, EMEA) nell'area Wholesale/Corporate&Investment banking. Dal 2016 si occupa prevalentemente di Governance ricoprendo ruoli di consigliere in società quotate. Dal 2018 all'aprile 2021 è stata membro del Consiglio di Amministrazione di Bper S.p.A. e Presidente del Comitato Esecutivo. Attualmente è membro del Consiglio di Amministrazione di Marr S.p.A. dal 2018, di Biesse S.p.A. e di IGD SIIQ S.p.A. dal 2021 e di Credit Suisse Italia S.p.A. dal 2022. Si interessa di innovazione ed ecosistema start up, avendo collaborato con Polihub, l'innovation hub e acceleratore di impresa del Politecnico di Milano, in qualità di tutor nei programmi di innovazione/accelerazione, e come business angel.

Si è laureata in Scienze Politiche alla LUISS di Roma e in International Political Economy (MSc Econ) alla London School of Economics. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Géry Robert-Ambroix
Amministratore Indipendente

Nato nel 1966, si è laureato in Business Administration presso HEC Paris nel 1990. Ha maturato oltre venti anni di esperienza nel settore dei centri commerciali, ricoprendo ruoli strategici in importanti società quotate francesi: è stato prima Managing Director e poi CEO di Mercialis dal 2005 al 2013 e poi Managing Director del Gruppo Carmila, CEO di Carmila Espana e CEO di Carmila Italia tra il 2013 e il 2020. Da settembre 2022 svolge il ruolo di Vice-Presidente esecutivo nel gruppo Immobiliare Orpea. Il numero

delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

In compliance con il Codice, gli Amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, nonché del numero e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

Inoltre, gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni.

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento alle previsioni del Codice Etico, alla Procedura di internal dealing e a tutte le disposizioni con le quali la Società regola l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

// Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Il Consiglio di Amministrazione della Società risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice e del TUF.

Come infra riportato al paragrafo 3.4.3, in occasione dell'ultimo rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente ha pubblicato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione, della complessità e della strategia della Società.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta altresì conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011), ai sensi della quale è previsto che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato (Tale criterio di riparto si applicherà per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio).

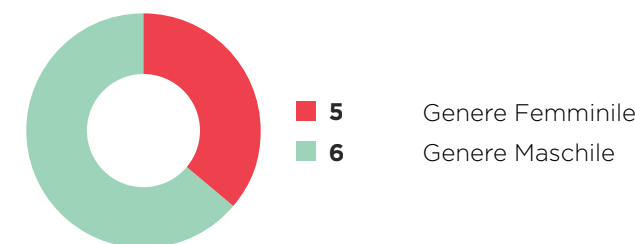
In tal senso, già in data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società aveva modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione del board.

Inoltre, in occasione del recente rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente, nella proposta di orientamento formulata per orientare le scelte degli azionisti chiamati a nominare il nuovo Organo, ha sottolineato l'importanza non solo della differenziazione delle competenze, ma ha posto attenzione anche al tema delle «soft skills», che ha portato ad attribuire rilevanza e centralità a talune caratteristiche, anche in ottica di definizione di un profilo atteso del futuro Consigliere di IGD, quali:

- > Indipendenza di pensiero e integrità;
- > Adeguata disponibilità di tempo ed energie in funzione degli altri impegni;
- > Capacità di gestire i conflitti in modo costruttivo;
- > Capacità di interazione con il management;
- > Capacità di integrazione delle tematiche di sostenibilità nella visione del business;
- > Allineamento sul proprio ruolo strategico;
- > Capacità di lavorare in team.

> QUOTE DI GENERE NEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



// Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare il numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, IGD ha adottato il Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, aggiornato il 26 febbraio 2015, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in tale società, tenuto conto che gli incarichi stessi possono assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che il peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero non esecutivo/indipendente, membro del Collegio Sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società, che possono ricondursi a due macro-categorie (Gruppo A e Gruppo B). Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, individuate sulla base di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B, in via residuale, tutte le società che

non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali parametri, il Consiglio ha individuato nell'ambito del Regolamento il peso complessivo massimo degli incarichi ricoperti in altre società che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori".

Il numero degli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 2, allegata alla presente Relazione.

3.4.4 // Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) TUF)

In linea con quanto raccomandato dal Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione ha approvato nel maggio 2021 l'aggiornamento del Regolamento di Governance, per renderlo compliant alle disposizioni del nuovo Codice di Corporate Governance, che definisce il ruolo, la composizione e le regole di funzionamento dell'Organo Amministrativo, incluse le modalità di calendarizzazione, convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle riunioni consiliari, oltre che dei suoi comitati e degli altri organi.

Il Regolamento di Governance disciplina altresì le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori, assicurando che la stessa sia fornita con congruo anticipo rispetto alle adunanze consiliari, attribuendone la responsabilità al Presidente del Consiglio di Amministrazione, coadiuvato dal Segretario del Consiglio il quale fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'Organo di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

L'informativa societaria consta, per ciascun punto all'ordine del giorno, di presentazioni molto dettagliate che descrivono lo specifico argomento e, in taluni casi, anche di documentazione e/o relazioni a ulteriore supporto, in cui vengono trascritte anche le proposte di delibera che il Presidente del Consiglio, al termine della singola trattazione, legge testualmente all'intero Consiglio richiedendo quindi la votazione che avviene, per prassi consolidata, per chiamata nominativa di tutti i consiglieri.

La verbalizzazione delle singole riunioni, opportunamente integrata da tutti gli interventi e i relativi chiarimenti, è curata dal Segretario del Consiglio, ed è resa disponibile

a tutti i consiglieri, nonché ai sindaci per opportuna informazione, successivamente alla riunione consiliare affinché ciascuno possa verificare la corretta verbalizzazione del proprio intervento. La trascrizione di ciascuna verbalizzazione è oggetto, di norma, di espressa approvazione in occasione della riunione consiliare successiva.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità nello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito nelle date fissate nel calendario finanziario reso noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e ogni qualvolta risulti necessario. In ogni caso, il Consiglio si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, di intesa con l'Amministratore Delegato, richiedere l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Consiglio di Amministrazione è chiamato a deliberare su tutte le operazioni che rientrano nella sua competenza – in gran parte indicate nel paragrafo 3.4.1 – e a ciascun consigliere è assicurato il tempo necessario – senza alcuna limitazione – per formulare i propri interventi, commenti e richieste di chiarimenti.

In data 15 dicembre 2022, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2023, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

> 23 febbraio 2023: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022;

> 4 maggio 2023: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2023;

> 2 agosto 2023: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023;

> 8 novembre 2023: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 30 settembre 2023.

La Società, qualora lo ritenga necessario e opportuno, provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convo-

care ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2023.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente, con il supporto del Segretario, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. Egli ha il compito di promuovere il costante perseguimento da parte del Consiglio di Amministrazione degli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, o da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di norma la convocazione è fatta a mezzo e-mail ed è seguita da una verifica della disponibilità di partecipazione dei Consiglieri almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in compliance con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Segretario, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli Amministratori e dei Sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, curando altresì che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo⁽²⁾.

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito internet della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite e-mail da una funzione appositamente individuata all'in-

terno della Società. Nel corso del 2022 il termine di preavviso, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione dei dirigenti della Società e delle società del gruppo per fornire al Consiglio gli opportuni approfondimenti.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento, assenza o mancanza, dal Vice-Presidente o, in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano di età.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che coinvolgano il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove non possa essere garantita un'informativa con cadenza almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 9 volte, nelle date del 24 febbraio 2022, 23 marzo 2022 (in sede ordinaria e straordinaria), 14 aprile 2022, 5 maggio 2022, 1 agosto 2022, 4 agosto 2022, 3 novembre 2022, 15 dicembre 2022 che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, sempre giustificate, è stato con-

(2). Raccomandazione 12 lett. a) del Codice.

tenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa 2 ore e 26 minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico. Le riunioni si sono svolte - in conformità all'articolo 20.1 dello Statuto Societario - anche in modalità audio-conferenza.

3.4.5 // Ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio svolge un ruolo di raccordo tra l'Amministratore esecutivo e gli altri amministratori non esecutivi facendosi portavoce di eventuali richieste e /o istanze formulate da questi ultimi. Promuove lo svolgimento di apposite riunioni - con la partecipazione anche del Top Management della Società - per garantire la piena conoscenza del sistema di governo societario e la tipologia di business della Società. Stimola l'incontro degli amministratori indipendenti quale migliore occasione di confronto autonomo tra gli stessi, e assicura lo svolgimento di incontri tra tutti gli organismi di controllo. Coordina altresì l'attività di auto valutazione periodica del Consiglio.

In particolare, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha curato:

> Che l'informativa pre-consiliare - analizzata previamente - fosse esaustiva e che fosse messa a disposizione entro un termine congruo, assicurato dalla conoscenza del momento dell'invio;

> Il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio, di volta in volta, riservando ai Presidenti dei rispettivi Comitati - interessati in funzione dell'argomento posto all'ordine del giorno delle specifiche riunioni consiliari - il tempo necessario per l'illustrazione delle attività svolte dal Comitato rappresentato;

> D'intesa con l'Amministratore Delegato, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti della Società per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno. Si precisa al riguardo che il Presidente ha assicurato la presenza dei dirigenti alle riunioni consiliari, in funzione dell'attinenza all'argomento posto all'ordine del giorno, in linea con l'orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione;

> L'organizzazione di sessioni di induction, che hanno vi-

sto la partecipazione anche dei dirigenti della Società, al fine di fornire al Consiglio di Amministrazione una piena conoscenza del sistema di governo societario della Società nonché della tipologia di business e del mercato di appartenenza e, da ultimo, al fine di favorire la partecipazione alle fasi prodromiche alla elaborazione del nuovo Piano Industriale 2022-2024, approvato dal Consiglio nel dicembre 2021;

> L'informativa preventiva al Consiglio di Amministrazione per l'avvio del processo di autovalutazione, sensibilizzandone la piena partecipazione, anche verificandone preventivamente l'adeguatezza, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, previamente coinvolto, per la piena conoscenza della metodologia applicata;

> L'informativa al Consiglio circa le attività di investor relations che vengono illustrate con periodicità trimestrale dall'Amministratore Delegato quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti.

// Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione nomina, di volta in volta e su proposta del Presidente, il Segretario del Consiglio che, per prassi, è identificato nel Responsabile Affari Legali e Societari della Società, dotato dei requisiti di professionalità, nonché dell'esperienza richiesta in linea con quanto indicato nel Regolamento di Governance adottato dalla Società.

Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività, quali:

> Coordina la pianificazione e l'organizzazione delle singole riunioni consiliari, seguendo altresì il processo di messa a disposizione della documentazione pre-consiliare, nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima l'adunanza del Consiglio di Amministrazione;

> Supporta i Comitati nella pianificazione e organizzazione delle specifiche riunioni, assicurando la messa a disposizione della relativa documentazione nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima della specifica riunione, nonché supporta gli stessi nell'elaborazione delle relazioni istruttorie al Consiglio di Amministrazione;

> Nella sua qualità di Responsabile Affari Legali e Societa-

ri, su invito del Presidente, illustra al Consiglio argomenti afferenti la corporate governance della Società con particolare focus sulle disposizioni normative;

> Cura la verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;

> Interviene - su specifico invito del Presidente - per riscontrare richieste di chiarimenti in merito al funzionamento del sistema di governo societario e/o su altri aspetti di corporate governance.

3.4.6 // Consiglieri Esecutivi

// Amministratore Delegato

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 20 aprile 2021, a seguito dell'Assemblea che ha rinnovato l'Organo Amministrativo, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, identificato quale principale responsabile della gestione dell'impresa attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

1. Elaborare e proporre - d'intesa con il Presidente - le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;

2. Elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione, assumendo la responsabilità per la loro attuazione e controllando che l'attuazione di tali obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;

3. Ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curando e mantenendo le relazioni con il sistema finanziario;

4. Elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;

5. Proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione delle relazioni periodiche infrannuali e del Bilancio (Civilistico-Gestionale-Consolidato) e verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative e fiscali;

6. Coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani poliennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;

7. Assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali delle società;

8. Assumere la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla Società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;

9. Assumere la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;

10. Assumere la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

11. Assumere la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;

12. Mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;

13. Svolgere, nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, le seguenti funzioni:

> Curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;

> Dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;

14. Occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo

e regolamentare;

15. Affidare alla Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;

16. Riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

E:

> Individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi e i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;

> Sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero Gruppo;

> Definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero Gruppo da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;

> Curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

// Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile 2021, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione, la quale è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è il responsabile della gestione della Società che, come infra precisato, spetta all'Amministratore Delegato. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è desti-

nario di deleghe gestionali e svolge le seguenti funzioni:

1. Elabora e propone - d'intesa con l'Amministratore Delegato e su proposta di quest'ultimo - le politiche ed i programmi di investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;

2. Mantiene le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei Centri Commerciali.

Si precisa, infine, che il Presidente del Consiglio non si identifica con l'azionista di controllo della Società.

// Comitato Esecutivo (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

// Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate. In particolare, l'Organo Delegato riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. L'informativa viene resa in concomitanza con l'approvazione consiliare del Bilancio d'esercizio e consolidato, della Relazione Finanziaria Semestrale e dei Resoconti intermedi di gestione. Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite informazioni in Consiglio relative alla gestione della Società. Al fine di favorire completezza e organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce le regole per il corretto adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura è quella di implementare adeguati strumenti di corporate governance con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice. In particolare, la Procedura, assicurando trasparenza nella gestione della Società, consente di attivare i flussi informativi tra consiglieri delegati e Consiglio di Amministrazione, così come raccomandati dal Codice, volti, da un lato a sancire la "centralità" dell'Organo di Gestione della Società nel suo plenum e, dall'altro lato, a rin-

forzare le funzioni di controllo interno. Contestualmente, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandato dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

3.4.7 // Amministratori Indipendenti e Lead Independent Director

// Amministratori Indipendenti

L'attuale Consiglio è composto da n. 7 amministratori indipendenti e, segnatamente, dai consiglieri Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix e dal Presidente Rossella Saoncella, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Con riferimento al Presidente Rossella Saoncella si segnala che la stessa è stata indicata a ricoprire tale ruolo dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc.coop. nella documentazione presentata per il deposito della lista tenuto conto dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente nonché dell'esperienza maturata dalla dott.ssa Saoncella quale Vice Presidente dello stesso nel precedente mandato.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che "Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) Le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con

i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) Il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) Nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

(iii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) Le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) Il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e, successivamente, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio - come da prassi - la permanenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice e di quelli previsti dal TUF in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 23 febbraio 2023 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza in capo al Presidente Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti. Nel corso della medesima riunione del 23 febbraio 2023 ciascun Consigliere qualificatosi come indipendente ha altresì confermato il contenuto della rispettiva attestazione resa circa il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili di-

sposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance, ivi incluse l'inesistenza di eventuali ulteriori circostanze.

In data 16 febbraio 2023 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

Gli amministratori nominati si sono impegnati a mantenere l'indipendenza durante la durata del mandato e, se del caso, a dimettersi.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 22 febbraio 2023, per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

3.5 // Gestione delle Informazioni Societarie

// Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "price sensitive") ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già nel dicembre 2006 di un'apposita Procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società, in aderenza alle disposizioni rivenienti dall'art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già nel giugno 2006, il Registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

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

In data 3 agosto 2018, la Società aveva aggiornato il predetto regolamento (il "Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A." o "Regolamento") al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell'ottobre 2017.

Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in

// Lead Independent Director

In considerazione della separazione delle cariche di Presidente e Amministratore Delegato e della circostanza che la carica del Presidente non è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente, gli Amministratori indipendenti non hanno ritenuto necessaria la nomina del Lead Independent Director.

nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad informazioni rilevanti o privilegiate della Società nell'esercizio di un'occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura rilevante e/o privilegiata di un'informazione è di competenza dell'Amministratore Delegato che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Affari Legali e Societari e dell'Investor Relator. Qualora l'Amministratore Delegato ne ravvisi l'opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, ritenga che un'informazione abbia natura rilevante, si adopera affinché venga aggiunta una nuova sezione nella Relevant Information List all'interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale informazione. Inoltre, l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito

comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell'informazione privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all'interno dell'elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("Insider List"), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

L'Insider List è suddivisa in due distinte sezioni: una sezione definita "occasionale" per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita "permanente" in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

3.6 // Comitati interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, let. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: (i) il Comitato Controllo e Rischi, (ii) il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (quale unico comitato in cui sono accorpate le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni) e (iii) il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 4, del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti. Pertanto, tutti i Comitati istituiti sono composti da Amministratori Indipendenti, ad esclusione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, qualificato come Indipendente, che non è membro di alcun comitato.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo - a seguito della nomina da parte dell'Assemblea degli azionisti - tenutasi in data 15 aprile 2021.

// Internal Dealing

La Società, in ottemperanza all'articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-sexies e seguenti del Regolamento Emittenti Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate ("**Procedura Internal Dealing**"). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nel 2016 e da ultimo nel 2018 al fine di tenere conto delle novità introdotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing disponibile sul sito internet <http://www.gruppoi-gd.it/Governance/Internal-Dealing>.

Per maggiori informazioni in merito al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 3.10 della presente Relazione.

Il Regolamento di Governance adottato dalla Società regola altresì le regole di funzionamento dei suoi comitati, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni e le procedure per la gestione dell'informativa agli amministratori che li compongono, specificando i termini per l'invio preventivo dell'informativa e le modalità di tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite in modo da non pregiudicare la tempestività e la completezza dei flussi informativi.

Le riunioni di ciascun Comitato sono verbalizzate dal segretario all'uopo nominato e oggetto di informativa nei confronti del Consiglio in occasione delle riunioni chiamate a deliberare sugli argomenti previamente sottoposti a trattazione nei rispettivi comitati.

Delle riunioni il Presidente del Comitato ne dà informazione al primo Consiglio di Amministrazione utile convocato in occasione della relazione semestrale periodica e, comunque, almeno con cadenza semestrale.

Alle riunioni di ciascun Comitato possono assistere i componenti dell'Organo di controllo. I Comitati hanno la facoltà

tà di accedere alle informazioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte relative alla propria remunerazione. Le convocazioni delle riunioni dei Comitati, con indicazione del giorno, dell'ora e delle modalità di partecipazione, nonché degli argomenti da trattare, sono inviate ai componenti del relativo comitato su indicazione del Presidente del Comitato, assistito da prassi dal Servizio Affari Legali e Societari della Società. Di regola la convocazione è fatta a mezzo posta elettronica ordinaria almeno due giorni prima di quello fissato per la riunione.

3.7 // Autovalutazione e successione degli Amministratori - Comitato per le nomine e per la remunerazione

3.7.1 // Autovalutazione e successione degli Amministratori

In linea con il Principio XIII del Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione della Società ha effettuato anche per il 2022 l'autovalutazione sull'efficacia della propria attività e il contributo di ciascuno dei componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione. Nello specifico il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'ambito del ruolo ricoperto da quest'ultimo di supporto al processo di autovalutazione del board, la verifica della metodologia utilizzata nel relativo processo di autovalutazione svolto con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder, sin dal 2007. Si precisa altresì che la Società Egon Zehnder ha svolto altresì per IGD l'incarico di assistenza per l'attuazione del Piano di Successione del Direttore Generale alla Gestione e, in precedenza, per l'elaborazione del Piano stesso che ha ad oggetto sia la successione dell'Amministratore Delegato sia delle posizioni chiave della Società, nonché l'incarico per lo svolgimento di attività di formazione.

Il processo di valutazione si è sviluppato con la seguente metodologia:

1. Invio del questionario agli 11 Consiglieri;
2. Raccolta dei questionari compilati da parte dei Consiglieri;
3. Interviste individuali con un campione selezionato di

Nei casi di urgenza il termine può essere più breve, nel rispetto comunque di un preavviso minimo di 24 ore. L'avviso di convocazione è inviato da parte della Segreteria di Direzione della Società, oltre che ai componenti del comitato, anche agli eventuali altri soggetti invitati dal Presidente del Comitato a prendere parte alla riunione.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente del Comitato o del relativo segretario, con congruo anticipo.

La Società non ha costituito nessun ulteriore Comitato endoconsiliare diverso da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice.

Consiglieri per raccogliere commenti e/o integrazioni rispetto alle risposte indicate nel questionario per raccogliere commenti e/o integrazioni rispetto alle risposte indicate nel questionario;

4. Raccolta dei dati ed evidenze emersi dalla compilazione dei questionari e dalle interviste individuali;
5. Elaborazione dei risultati in forma anonima ed aggregata;
6. Presentazione dei risultati del Progetto al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e al Consiglio di Amministrazione.

I risultati della Board Review sono stati successivamente presentati e discussi durante la seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023.

La discussione individuale con un campione selezionato di Consiglieri, oltre al questionario scritto, compilato riservatamente, ha avuto ad oggetto le seguenti tematiche:

1. Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione;
2. Indipendenza, integrazione e formazione;
3. Organizzazione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione;
4. Organizzazione e funzionamento dei Comitati;
5. Ruolo della Presidente e rapporti tra i Consiglieri e il

Management;

6. Coinvolgimento del Consiglio nelle strategie e governo del rischio;
7. Struttura, piani di successione e politiche di remunerazione;
8. Collegio Sindacale.

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

Il Consiglio di Amministrazione si conferma in generale soddisfatto del lavoro svolto, a riguardo della dimensione, della composizione e del concreto funzionamento proprio e dei suoi comitati. Segnala però in modo inequivocabile, in tema di funzionamento, la necessità di ritrovarsi in presenza in modo più significativo e di favorire dialettica e dialogo costruttivo. Una maggioranza significativa (67%) richiede inoltre necessario dedicare maggiore attenzione a temi di tecnologia e innovazione.

Di seguito si riporta quanto osservato e rilevato rispetto ai punti già sottoposti un anno fa:

> *Strategie future di IGD e dialogo strategico con Coop Alleanza: una significativa minoranza (45%) non è soddisfatta dei progressi fatti in questo senso;*

> *Successione dell'Amministratore Delegato: la maggioranza non è soddisfatta dei progressi rilevati sulle tematiche di successione per l'Amministratore Delegato e i suoi primi riporti. In questo contesto, si segnala che il Comitato Nomine, rappresentato dal suo Presidente con l'unanimità dei consensi dei componenti, ha espresso l'auspicio che venga realizzato un "percorso di selezione del nuovo CEO che include candidati esterni e che sia affidato a headhunter esperto, non precedentemente troppo collegato alla società". Spetterà al Consiglio di valutare le suddette indicazioni, che si riportano con l'accordo esplicito del Presidente del Comitato Nomine;*

> *Governo dei rischi: si registra un ampio miglioramento nella soddisfazione per lo spazio dedicato in Consiglio al confronto sulle tematiche connesse ai rischi aziendali.*

Per completezza, si ricorda che il Consiglio di Amministrazione venuto in scadenza in data 15 aprile 2021, in vista del rinnovo avvenuto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 aprile 2021:

(i) Aveva espresso - in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice e tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione eseguita l'anno precedente, sentito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione - il proprio Orientamento sulla dimensione e composizione ritenuta ottimale del nuovo organo di amministrazione. L'Orientamento, pubblicato sul sito della Società con congruo anticipo rispetto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, comprendeva anche una riflessione sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità della Società, dei suoi obiettivi di business e della strategia. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea per il rinnovo degli organi sociali, gli azionisti sono stati pertanto invitati a prendere visione dell'Orientamento reso dal Consiglio di Amministrazione uscente e, per le liste contenenti un numero di candidati superiore alla metà dei componenti da eleggere, a fornire adeguata informativa circa la rispondenza della lista all'Orientamento stesso;

(ii) Aveva invitato l'azionista di maggioranza a indicare, in conformità alle raccomandazioni del Codice, il candidato alla carica di Presidente;

(iii) Aveva adottato in gennaio 2021, il Piano di Successione dell'Amministratore Delegato - elaborato con il supporto della Società Egon Zehnder - il tutto in conformità con quanto previsto nella Raccomandazione 19, lett. e) del Codice.

3.7.2 // Comitato per le nomine e per la remunerazione

Già dal 2012, l'organo di amministrazione, ritenendo sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice aveva deliberato di accorpate il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

L'istituzione del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" è stata decisa per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente Comitato per la Remunerazione della Società e quelle spettanti al Comitato Nomine ai sensi del Codice. La Società ha verificato che i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedono i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del Comitato per le Nomine.

> **COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE**

(EX. ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Timothy Guy Michele Santini	Presidente (Indipendente)
Rossella Schiavini	(Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)

L'attuale Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto:

(i) Dai Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi, tutti Amministratori Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti nominati dal Consiglio di Amministrazione, che ne nomina anche il Presidente.

Almeno un componente del Comitato possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina³.

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della nomina del Comitato, previa analisi dei curricula degli amministratori indipendenti candidati a comporre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha verificato e attestato che tutti i consiglieri sono in possesso di almeno uno dei requisiti previsti, in termini di conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Il Comitato si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di mas-

sima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa.

Nel corso del 2022, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 31 gennaio, 18 febbraio, 28 aprile, 29 luglio e 15 dicembre 2022. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Parimenti, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).

Nel corso dell'esercizio 2022, la durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 4 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato, nonché il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia.

Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Spetta al Presidente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione e coadiuvato dal relativo segretario, raccogliere indicazioni e sottoporre gli argomenti al Comitato, assicurando che le varie proposte siano corredate di tutte le informazioni necessarie al fine di esprimere un parere pienamente consapevole.

Il Segretario, nominato di volta in volta, redige apposito verbale di ogni riunione che, di regola, è sottoposto all'ap-

provazione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'Organo di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

> **Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione:**

Le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni sono state attribuite nel rispetto delle raccomandazioni del Codice per la composizione dei predetti comitati.

In materia di nomine, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di:

- a. Autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati;
- b. Definizione della composizione ottimale dell'Organo di amministrazione e dei suoi Comitati;
- c. Individuazione dei candidati alla carica di Amministratore in caso di cooptazione;
- d. Predisposizione, aggiornamento e attuazione dell'eventuale piano per la successione dell'Amministratore Delegato e degli eventuali altri Amministratori esecutivi.

In materia di remunerazione, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è incaricato di:

- e. Coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;
- f. Presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance, cui è legata l'erogazione delle componenti variabili, predeterminabili, misurabili e legati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo;
- g. Monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo rag-

giungimento degli obiettivi di performance;

h. Valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è poi chiamato ad esprimersi sulle seguenti materie:

- > La formulazione di criteri in materia di nomina del Direttore Generale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, la cui nomina è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione;
- > La formulazione di pareri sulla scelta del tipo di Organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero di componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Direttore Generale e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate. A tal fine sarà compito del Presidente quello di sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le ipotesi di candidatura per tali cariche, d'intesa con l'Amministratore Delegato della Società.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Società non ha presentato liste in occasione del rinnovo dell'organo di amministrazione.

In particolare, nel corso dell'esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti:

- > Ha svolto l'attività istruttoria necessaria e, in particolare, ha analizzato la metodologia utilizzata per il processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
- > Ha coadiuvato il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione e, in particolare: (i) ha presentato proposte ed espresso pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance cui è legata l'erogazione delle componenti variabili di breve e di medio-lungo termine;
- > Ha valutato l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

(3). Raccomandazione n. 26 Codice Corporate Governance.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

3.8 // Remunerazione degli Amministratori

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter

3.9 // Sistema di Controllo interno e gestione dei rischi - Comitato Controllo e Rischi

La Società si è dotata di un Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (di seguito anche "SCIGR"), rappresentato da un insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi una conduzione dell'impresa sana, corretta e indirizzata al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Il SCIGR concorre ad assicurare la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito, il Sistema di Controllo Interno - definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria - deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale Sistema di Gestione Dei Rischi adottato dalla Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in coerenza con l'indirizzo strategico della Società, ha definito i principi cardine del SCIGR anche attraverso la costituzione di specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive.

Tale sistema si integra con l'assetto organizzativo e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale e i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare, le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR definito da IGD fanno riferi-

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del "Comitato per le Nomine e per la Remunerazione" sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>, a cui si fa espresso rinvio.

del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione> a cui si fa espresso rinvio.

mento metodologico al *CoSo (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) Framework*; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo e affinamento del Sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Il *CoSo Framework* si propone le seguenti finalità:

- > Stabilire una definizione di controllo interno che soddisfi le esigenze delle diverse parti interessate;
- > Stabilire un modello di riferimento in relazione al quale le società e le altre organizzazioni possano valutare il grado di affidabilità del controllo interno;
- > Fornire una base comune di riferimento (linguaggio comune) per la Direzione, gli Amministratori, gli Organi di Controllo e Delegati, etc.

Il *CoSo Framework* prevede l'esistenza di una diretta correlazione tra gli obiettivi che la società persegue e le componenti del Sistema di Controllo Interno:

- > Ciascuna componente del Sistema di Controllo Interno è correlata a tre principali categorie di obiettivi, quali *i)* efficienza operativa (controllo di gestione); *ii)* adeguatezza informativa (controllo amministrativo-contabile); *iii)* conformità alla normativa (compliance);
- > Un efficiente sistema di controllo riduce il rischio di non raggiungimento di uno o più obiettivi (raggiungimento = livello considerato accettabile dalla società/organizzazione);

> Questo è garantito se *i)* le cinque componenti del sistema di controllo e i relativi principi sono concreti e totalmente funzionanti e *ii)* le cinque componenti operano in modo integrato.

Il *CoSo Framework* individua le seguenti cinque componenti del Sistema di Controllo Interno: (a) Ambiente di controllo; (b) Valutazione del rischio; (c) Attività di controllo; (d) Informazione e comunicazione; (e) Attività di monitoraggio.

Le attività di progettazione del SCIGR vengono coordinate in coerenza con le valutazioni del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività esercitata.

Le componenti del SCIGR vengono di seguito sinteticamente illustrate:

a) Ambiente di controllo

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di *business* vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

i) Impegno verso l'integrità e i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale e ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico (di seguito anche il "Codice"), documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il Top Management e gli organi di vigilanza e controllo che compongono il SCIGR monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a perseguire la sostenibilità economica, ambientale e sociale nei confronti degli *stakeholders* e redige e divulga un Bilancio di Sostenibilità. Inoltre, al fine di perseguire il processo di rafforzamento e miglioramento continuo del sistema di governance, in un'ottica di consolidamento del modello di conduzione responsabile della propria attività, anche al fine di salvaguardare l'integrità e contrastare i rischi di corruzione, la Società ha concluso nell'aprile del

2020 il progetto finalizzato a rafforzare ulteriormente i propri presidi di prevenzione della corruzione. Tale adeguamento ha previsto il disegno e l'attuazione del Sistema di Gestione per la prevenzione della corruzione in aderenza allo *standard* internazionale ISO 37001:2016 - in sinergia con gli altri strumenti di *compliance* anticorruzione già adottati - ottenendo la relativa certificazione. Tale percorso, iniziato nell'autunno del 2019, ha portato, inoltre, all'adozione di una Politica Anticorruzione e, al contempo, all'individuazione dell'Organo Direttivo, dell'Alta Direzione e della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza

L'insieme degli attori, che a diverso titolo compongono il SCIGR della Società, garantiscono il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si esplicherà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del SCIGR, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto e alla Funzione di Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- 1) Il Consiglio di Amministrazione, che ha la responsabilità di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo, nonché di definire la natura e il livello di rischio compatibile con tali obiettivi, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo;
- 2) L'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR;
- 3) Il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Corporate Governance, con il compito di supportare, mediante un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al SCIGR, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- 4) Il Responsabile della Funzione di Internal Audit, incaric-

cato di verificare che il SCIGR sia funzionante ed efficace e di adeguare il proprio Piano di Audit alle risultanze del processo di *Enterprise Risk Management* (di seguito anche "ERM");

5) Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;

6) Il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del SCIGR;

7) L'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. 231/01;

8) L'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

Completano l'elenco gli altri soggetti rilevanti quali: (i) il Management del Gruppo, che è il primo responsabile delle attività di controllo interno e di gestione dei rischi (primo livello di controllo); (ii) le Funzioni di Controllo di secondo livello, con compiti specifici e responsabilità di controllo su diverse aree/tipologie di rischio.

Il SCIGR, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

> **Primo livello:** affidato alle singole linee operative, consiste nelle verifiche svolte da chi mette in atto determinate attività e da chi ne ha la responsabilità di supervisione; permette, inoltre, di assicurare il corretto svolgimento delle attività operative;

> **Secondo livello:** affidato a strutture diverse da quelle di linea, concorre alla definizione delle metodologie di misurazione del rischio, alla loro individuazione, valutazione e controllo (Gestione dei Rischi); permette, inoltre, di verificare l'osservanza del rispetto degli obblighi normativi (*Compliance*);

> **Terzo livello:** affidato all'Internal Audit, al fine di valu-

tare la funzionalità del sistema complessivo dei controlli interni e di gestione dei rischi nonché a individuare andamenti anomali, violazioni delle procedure e della regolamentazione, nonché affidato alla Funzione di Conformità per la prevenzione del rischio corruzione.

Tutti gli attori coinvolti coordinano la loro attività al fine di garantire l'affidabilità ed efficacia del SCIGR ed evitare duplicazioni; inoltre, le risultanze delle attività di vigilanza/controllo periodiche sono sempre condivise con gli organi di controllo, i Comitati e il Consiglio di Amministrazione in sedute anche collegiali.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emittente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società e il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione (4).

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione è fatta periodicamente, ma il verificarsi di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari (5). A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *Risk Management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo professionale basate sulla valorizzazione del talento e delle competenze delle proprie risorse. I sistemi di gestione delle risorse umane adottati prevedono la valorizzazione delle competenze, l'incentivazione al raggiungimento degli obiettivi attraverso uno specifico sistema premiante e lo sviluppo di piani formativi al personale.

v) Promozione dell'affidabilità

La Società promuove e valorizza, a tutti i livelli, l'affidabilità, nell'accezione più ampia del termine, dei comportamenti organizzativi, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informativi e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. IGD, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di *business* impongono, ha definito e implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di compliance della Società.

ii) Identificazione e valutazione dei rischi

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di monitoraggio, aggiornamento e sviluppo da parte del Management, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*.

La gestione dei rischi di processo è demandata al Management che ha la responsabilità della valutazione, nonché della definizione degli strumenti di mitigazione. In tal senso, il Management è responsabile di monitorare le aree di

rischio sulla base di una valutazione di adeguatezza dei presidi di controllo a mitigazione dei relativi rischi associati, evidenziando le aree verso cui porre attenzione e per cui adottare i più opportuni piani di azione, il tutto fermo restando le funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo e Rischi.

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

> L'esecuzione di analisi di *benchmark* con società *competitor/comparable*, sia con riferimento al modello di governance e alla metodologia ERM adottata, sia ai presidi adottati in relazione a rischi emergenti o a situazioni esogene contingenti (es. pandemia Covid-19, conflitto Russia-Ucraina);

> L'analisi del *business*, dell'evoluzione del mercato e dei *comparables* per l'individuazione di eventuali nuovi rischi;

> L'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, e quindi la valutazione dei rischi da parte del Management delle Società del Gruppo;

> L'identificazione di opportuni "indicatori di rischio" (*KRI* ovvero *Key Risk Indicators*) che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;

> La valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;

> La prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *Risk Tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso valutazioni di esposizione complessiva e di impatto dei rischi potenziali sugli obiettivi strategici;

> L'utilizzo di tecniche di analisi quantitativa finalizzate a valutare gli effetti relativi ai diversi scenari di rischio rispetto agli obiettivi di Piano, supportando in modo più efficace la valutazione circa l'esposizione al rischio e il *Risk Appetite*;

> Il monitoraggio approfondito, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi, anche in relazione a mercati di riferimento.

(4). Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

(5). Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (internal auditing, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili ex L. 262/05).

iii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del SCIGR, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni e i piani di azione emersi nel corso degli audit interni ed eventuali osservazioni della società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema, la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

iv) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

Nell'ambito del SCIGR definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica e aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di business adottato. Pertanto, la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile ex L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di business e con le strategie aziendali.

A tal proposito, in seguito all'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 2016/679 in materia di privacy, la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa, identificando, tramite il proprio modello ERM e la propria *Risk Map*, un'area di rischio definita "Sanzioni

connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy". I presidi di controllo prevedono (i) il monitoraggio della normativa di riferimento, (ii) l'aggiornamento di procedure aziendali, delle deleghe, della documentazione aziendale di riferimento e (iii) la formazione del personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "Responsabilità ex D.Lgs. 231/01" e "Responsabilità ex L.262/05" per la verifica periodica delle attività poste in essere, al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile ex L. 262/05. Nell'ambito di tali attività di assessment, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal Top Management. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il Management, raccolta documentale e analisi dei dati.

ii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'esternalizzazione di alcuni servizi di supporto alla gestione, fra i quali l'infrastruttura e la gestione dei processi di *Information Technology*. Nello specifico, IGD ha individuato un nuovo fornitore per la gestione dei Sistemi Informativi relativi alle aree amministrazione, pianificazione e controllo di gestione, finanza e tesoreria, garantendo un miglior presidio anche in termini di *cyber security* e *privacy*.

La Società si è dotata, inoltre, di una figura di controllo (IT Manager) che riporta al Direttore Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.

iii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle best practices di mercato e con gli *standard* metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di policy e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del SCIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema di Controllo Interno efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- > Eliminazione delle sovrapposizioni metodologiche/organizzative tra le diverse Funzioni di Controllo;
- > Condivisione delle metodologie con cui le diverse Funzioni di Controllo effettuano le valutazioni;
- > Miglioramento della comunicazione tra le Funzioni di Controllo e gli organi aziendali;
- > Riduzione del rischio di informazioni "parziali" o "disallineate";

> Capitalizzazione delle informazioni e delle valutazioni delle diverse Funzioni di Controllo.

In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al Management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili a una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di reporting e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/01, dall'Internal Audit e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del SCIGR, la Società prevede la periodica diffusione al Management, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori e aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance e al SCIGR, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it e in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il Management risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al SCIGR e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del Management le procedure e i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali

informativi di segnalazione al *Top Management* e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

i) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente a effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

ii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del SCIGR consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del SCIGR sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

// Descrizione delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Fasi del Sistema di controllo interno e gestione dei rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del

processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi aziendali di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del CoSo Report, richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida dell'ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo (gruppo di lavoro inizialmente dedicato all'avvio del processo di ERM) volti all'identificazione e alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di Società del Gruppo e processi delle singole Società, con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dalla Società che provvede, se del caso, ad apportare modifiche o integrazioni, anche con riferimento alle società operanti in Romania. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello entity sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

bile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* e a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment* ex L. 262/05 e un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite e implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli *standard* definiti dai *framework* cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività di aggiornamento al fine di rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione e il

funzionamento del Gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche sono condotte sul perimetro delle società operanti in Italia e in Romania.

Ruoli e Funzioni coinvolte

Il SCIGR è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'Internal Audit, il Management della Società.

Il SCIGR esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

* * *

Anche per l'esercizio di riferimento, sulla base delle valutazioni del Comitato Controllo e Rischi, che tiene conto delle risultanze dell'attività di *Risk Management*, nonché sulla base delle valutazioni dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, delle verifiche svolte dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, delle relazioni dell'Internal Audit, dell'Organismo di Vigilanza e da ultimo, dal Riesame della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto.

3.9.1 // Chief Executive Officer

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione tenutasi il 20 aprile 2021, ha affidato all'Amministratore Delegato altresì l'incarico di istituzione e mantenimento

del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso dell'esercizio, l'Amministratore Delegato, Incaricato del Sistema di Controllo Interno, dichiara:

> Di avere monitorato attentamente il *business* e l'evoluzione del mercato per l'individuazione di eventuali nuovi rischi, il tutto mediante un confronto costante con i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società che si incontrano collegialmente almeno due volte al mese;

> Di aver partecipato attivamente alle attività di analisi dei rischi e delle relative misure adottate a presidio, mediante un confronto costante con i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, supportati dalla Società E&Y incaricata di supportare l'implementazione del Processo ERM;

> Di aver partecipato alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi - con la presenza del Collegio Sindacale e del Dirigente Preposto - destinatario degli aggiornamenti del Processo ERM, nonché dell'esito delle verifiche svolte dalla Funzione di Internal Audit;

> Di aver curato che l'informativa al Consiglio di Amministrazione con riguardo al SCIGR fosse completa e che fosse dedicato ai Consiglieri e Sindaci il tempo necessario per le opportune discussioni.

3.9.2 // Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice ⁽⁶⁾.

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI

(EX. ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Comitato Controllo e Rischi

Rossella Schiavini	Presidente (Indipendente)
Rosa Cipriotti	(Indipendente)
Antonio Rizzi	(Indipendente)

Il Comitato Controllo e Rischi in carica è composto da Rossella Schiavini, con funzioni di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi nominati dal Consiglio di Amministrazione, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2021. Il Comitato Controllo e Rischi risulta composto interamente da Amministratori indipendenti.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina dei componenti, ha esaminato i curricula dei consiglieri indipendenti candidati e ha valutato, in capo agli stessi, il possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Il Comitato Controllo e Rischi possiede, nel suo complesso, un'adeguata competenza nel settore di attività in cui opera la Società, funzionale a valutare i relativi rischi, oltre che un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, comunque, in corrispondenza delle riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate per l'esame delle relazioni finanziarie periodiche, e può accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi sono presiedute dal Presidente e, di volta in volta, viene nominato il segretario incaricato di redigere il verbale della riunione che, di regola, è successivamente sottoposto all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, su invito del Presidente dello stesso, partecipano l'Amministratore

Delegato in qualità di incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato. Viene altresì invitato a partecipare alle riunioni del Comitato il Presidente del Consiglio di Amministrazione.

// Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati in materia di controllo interno e di gestione dei rischi.

In particolare, il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nelle seguenti funzioni:

a) Definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;

b) Nomina e revoca il Responsabile della Funzione di Internal Audit, definendone la remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, e assicurandosi che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti. Qualora decida di affidare la Funzione di Internal Audit, nel suo complesso o per segmenti di operatività, a un soggetto esterno alla Società, assicura che esso sia dotato di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione e fornisce adeguata motivazione di tale scelta nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;

c) Approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore Delegato;

d) Valuta l'opportunità di adottare misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando che siano dotate di adeguate professionalità e risorse;

e) Attribuisce al Collegio Sindacale o a un organismo appositamente costituito le funzioni di vigilanza ex art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione valuta l'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

f) Valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;

g) Descrive, nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, indicando i modelli e le *best practice* nazionali e internazionali di riferimento, esprime la propria valutazione complessiva sull'adeguatezza del sistema stesso e dà conto delle scelte effettuate in merito alla composizione dell'organismo di vigilanza di cui alla precedente lettera e)⁷.

Inoltre, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, oltre a quanto già sopra elencato, nel coadiuvare il Consiglio di Amministrazione, svolge le seguenti funzioni:

h) Valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentito il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

i) Valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie dell'Emittente, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;

j) Esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

k) Esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali e supportare le

(6). Raccomandazione 16 del Codice.

(7). Raccomandazione n. 33 Codice di Corporate Governance

valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla estinzione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievole di cui quest'ultimo sia venuto a conoscenza;

l) Esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla Funzione Internal Audit;

m) Monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della Funzione Internal Audit;

n) Affidare alla Funzione Internal Audit, ove ne ravvisi l'esigenza, lo svolgimento di eventuali verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;

o) Riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta, sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

p) Coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'individuazione dei componenti dell'Organismo di Vigilanza, supportando il Consiglio altresì nella valutazione sull'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto che si può arricchire di ulteriori funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione cura che - anche su indicazione di quest'ultimo - il Comitato Controllo e Rischi benefici di un adeguato supporto istruttorio nello svolgimento dei compiti attribuiti alla sua competenza.

Nel corso dell'esercizio 2022, il Comitato Controllo e Rischi ("Comitato"):

i) Con riferimento al modello di *Enterprise Risk Management* ("ERM") adottato dalla società - che prevede la gestione del processo con il supporto della Società Ernst & Young ("E&Y") esteso a tutte le società del Gruppo - ha verificato:

- > Le attività di Risk Assessment;
 - > La metodologia nel Processo ERM;
 - > L'Analisi di Benchmarking mediante l'analisi dei Modelli ERM di società comparabili, nazionali e internazionali;
 - > Gli scenari di impatto, le analisi di sensitività e lo stress test del Piano Industriale;
 - > L'aggiornamento del Cruscotto Key Risk Indicators;
 - > Il monitoring sui principali rischi individuati dal Comitato.
- ii)** con riferimento alle attività di Internal Audit:
- > Ha ricevuto puntuale riscontro sulle verifiche ed i controlli svolti come da Piano attività 2022. Nelle attività di verifica riportate non sono emersi elementi di criticità.

Il Comitato ha concordato che nel corso del 2023 sia istituita una autonoma **Funzione di Risk Management in outsourcing**, che riporti direttamente all'AD, e la conseguente integrazione del Piano attività 2023 di Internal Audit con le risultanze dell'attività dalla Funzione di Risk Management.

Considerato quanto sopra, il Comitato ha ritenuto che il SCIGR esistente sia adeguato al modello di business della Società.

In merito alla Funzione di Internal Audit, della quale è incaricata la società Gran Thornton Consultants S.r.l., il Comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di audit 2022; ha inoltre preso visione ed espresso parere favorevole alla bozza di Piano di audit 2023, oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Infine, nel corso del 2022 il Comitato, tra le proprie attività istruttorie, ha richiesto alla Direzione Amministrazione, Affari legali e societari, Contratti, HR, IT ed ottenuto con puntualità, un riscontro periodico trimestrale circa l'andamento dell'attività di credit management.

Il medesimo processo è stato oggetto di specifici audit previsti dal Piano elaborato dalla Funzione di Internal Audit 2022.

Nel corso del 2022, il Comitato si è riunito 8 (otto) volte,

nelle date del 21 febbraio, 3 maggio, 28 giugno, 18 luglio, 28 luglio, 27 settembre, 25 ottobre, 13 dicembre.

La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 40 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Il Comitato Controllo e Rischi, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

3.9.3 // Responsabile della funzione di Internal Audit

Il ruolo di Responsabile della Funzione di Internal Audit in outsourcing è ricoperto dal dott. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., per il triennio 2022-2023-2024, quale soggetto incaricato di verificare che il SCIGR adottato dalla Società sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo definite dal Consiglio. Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 15 dicembre 2022 ha approvato il piano di lavoro per l'anno 2023, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi.

Grant Thornton Consultants S.r.l. è tra i principali leader del settore dell'*Advisory*, di riconosciuta una consolidata esperienza, con un personale professionale organizzato e qualificato in materia di *Internal Audit*, Gestione dei rischi, Valutazione del Sistema di Controllo Interno e *Compliance*. Alla data della presente relazione non sussistono incarichi, rapporti contrattuali o altri elementi tali da evidenziare un conflitto di interesse tra Grant Thornton Consultants S.r.l. e alcuna delle società appartenenti al Gruppo IGD.

Il Consiglio ha attribuito una remunerazione per l'incarico della Funzione di Internal Audit coerentemente con le politiche aziendali e con le pratiche di mercato, assicurandosi che la stessa sia dotata di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti.

Il Responsabile della Funzione di Internal Audit non è re-

sponsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio e ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Nel Corso dell'esercizio, il Responsabile della Funzione di Internal Audit in particolare ha:

a) Verificato, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;

b) Predisposto le relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

c) Predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;

d) Trasmesso le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato;

e) Verificato, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il Responsabile della Funzione Internal Audit - coordinandosi con le attività riferite al progetto ERM - a garanzia dello svolgimento del processo basato sull'analisi e prioritizzazione dei principali rischi, garantisce un periodico *reporting* all'Amministratore incaricato del SCIGR, al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione.

3.9.4 // Il Modello Organizzativo ex D.lgs 231/2001

Il sistema di controllo interno è rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione sin dal maggio 2006 (il "**Modello Organizzativo**") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. In particolare: (i) nel corso del 2018 è stato istituito il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", in-

trodotta dalla legge n. 179/2017 che prevede l'obbligo di creazione di uno o più canali informativi che consentano a soggetti apicali e sottoposti di presentare segnalazioni di condotte illecite garantendo la riservatezza e anonimato del segnalante; (ii) nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto a una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della certificazione UNI ISO 37001:2016 "Anti bribery management system", rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

L'attuale MOG adottato dalla Società è aggiornato rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.lgs. 231/2001.

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema, modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti, nello svolgimento delle proprie funzioni.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, come di seguito descritto:

- a)** La Parte Generale, comprensiva del Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;
- b)** Le singole Parti Speciali per ciascuna famiglia di reati applicabili alla Società;
- c)** La Matrice di Identificazione delle Attività a Rischio («MIAR») realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;
- d)** Il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative e il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- e)** L'Organismo di Vigilanza, quale organo appositamente istituito, con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello di organizzazione e gestione.

L'Organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello Organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al Modello Organizzativo le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/2001, ed effettua specifici audit sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica, nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, è composto da membri esterni alla Società e, segnatamente, dai sig.ri Gilberto Coffari, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2023. I componenti dell'Organismo di Vigilanza non ricoprono altre cariche all'interno della Società e sono dotati di competenze professionali in grado di assicurare la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti.

L'Organismo di Vigilanza ha due linee di *reporting*: una continuativa nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione. L'Organismo di Vigilanza, per il tramite della società incaricata di svolgere le attività di verifica, si rapporta altresì con il Comitato Controllo e Rischi al fine di coordinare le rispettive attività di controllo, fermo restando l'autonomia funzionale e la diversa finalità dei due organi. Alla luce di ciò, la Società ha ritenuto non necessario nominare un amministratore non esecutivo e/o un membro del collegio sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo dell'Emittente quale membro dell'Organismo di Vigilanza, ritenendo adeguato e funzionale l'attuale coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito in-

ternet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo>.

3.9.5 // Società di Revisione

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica nell'ambito del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale.

L'Assemblea del 14 aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2022-2030 alla società *Deloitte & Touche S.p.A.*

3.9.6 // Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

In data 13 dicembre del 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha nominato con effetto dal 1° gennaio 2019 e a tempo indeterminato, il dott. Carlo Barban, Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT della Società quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonché adeguati poteri e mezzi.

In coerenza con quanto indicato all'articolo 23.5 dello Statuto, a sua volta in compliance con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti in possesso di una maturata esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

Il Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

- a)** Siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
- b)** Corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c)** Siano idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

* * *

Il Consiglio, nel corso dell'esercizio, non ha ritenuto di adottare ulteriori misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli. (Raccomandazione 33, d). Il Consiglio si riserva sin d'ora di svolgere ulteriori valutazioni, nell'ambito delle proprie attività.

3.9.7 // Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi

La Società è consapevole che le diverse funzioni di controllo sono state ideate dal legislatore come un sistema articolato, in grado di essere efficace proprio in ragione della molteplice titolarità soggettiva e della differente prospettiva in cui ogni funzione di controllo è chiamata ad operare.

È peraltro evidente che il complessivo operare delle diverse funzioni di controllo possa trarre un vantaggio in termini di efficienza da momenti di coordinamento tra soggetti operanti, pur nel doveroso e fondamentale rispetto del principio di indipendenza e autonomia, soprattutto ove l'ambito oggettivo dei controlli coincida.

In tale prospettiva, la Società si è fatta promotrice di incontri tra Organismi di Controllo al fine di favorire il coordinamento delle attività, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Responsabile della Funzione di Internal Audit, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza nonché la Funzione di Conformità.

Per l'esercizio 2022, tale riunione si è svolta nelle date del 28 luglio 2022 e del 16 febbraio 2023, ed ha visto la presenza del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, della Funzione di Internal Audit, della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, della Funzione Anticorruzione, del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nel corso dell'esercizio, il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Delegato - Incaricato del SCIGR - si sono incontrati periodicamente con il Responsabile della Funzione di Internal Audit:

a) Per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;

b) Per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si coordina con il Responsabile della Funzione di Internal Audit per esaminare i piani annuali di attività.

3.10 // Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti correlate

La Società, sin dal 1° gennaio 2011, applica la Procedura per le operazioni con Parti Correlate (la "Procedura OPC") approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, in data 11 novembre 2010, e da ultimo aggiornata ed in vigore dal 1° luglio 2021, in conformità con le ultime modifiche al Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate, al Regolamento Emittenti e al Regolamento Mercati (delibere n. 21624 e 21623) pubblicate da Consob l'11 dicembre 2020 in attuazione della delega contenuta nel D.Lgs. 10 giugno 2019, n. 49 che ha recepito la direttiva europea Shareholder Rights Directive II.

Contestualmente all'approvazione della Procedura OPC, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità di tale procedura ai principi indicati nel Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate.

La Procedura OPC ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dalla Società, direttamente o per il tramite di società controllate.

La nuova nozione di Parte Correlata è definita mediante il rinvio mobile ai principi contabili internazionali pro tempore vigenti, adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del 19 luglio 2002. Con riguardo al perimetro delle parti correlate, si precisa l'estensione volontaria - in continuità con il passato - della Procedura OPC alle società Unicoop Tirreno Soc. Coop., attuale azionista della Società, nonché Unipol UGF, quest'ultima avuto riguardo ai rapporti partecipativi in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0.

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è composto da tre Amministratori Indipendenti nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Al fine di verificare l'eventuale correlazione ex ante dei soggetti che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società, compresi gli amministratori (esecutivi o meno) (cd. "Dirigenti con Responsabilità Strategiche"), in occasione della nomina

degli stessi è richiesto il rilascio di una specifica autodichiarazione al fine di accertare l'esistenza di eventuali rapporti di correlazione, in tal modo attuando correttamente i presidi adottati nella Procedura Parti Correlate.

Inoltre, in occasione delle delibere del Consiglio di Amministrazione aventi ad oggetto le operazioni con Parti Correlate, la Procedura OPC prevede che gli Amministratori coinvolti nell'Operazione, si astengano dalla votazione sulla stessa ma possano partecipare alla riunione e alla discussione consiliare. Si ritengono "Amministratori Coinvolti nell'Operazione", gli amministratori che abbiano nell'operazione un interesse, per conto proprio o di terzi, in conflitto con quello della Società (come definiti nel Regolamento Consob in materia di Operazioni con Parti Correlate).

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Antonio Rizzi	Presidente (Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)
Robert-Ambroix Gery	(Indipendente)

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato Parti Correlate si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa. I lavori sono coordinati dal Presidente del Comitato Parti Correlate e il segretario nominato di volta in volta incaricato di redigere apposito verbale di ogni riunione, che di regola è sottoposto all'approvazione del Comitato con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e i membri del Comitato stesso.

Nel corso del 2022, il Comitato Parti Correlate si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 12 aprile, 3 maggio, 25

luglio, 13 dicembre con la presenza pari al 92% di tutti i componenti. Il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato a 2 (due) riunioni su 4 (quattro).

La durata media delle riunioni è stata pari a 1 ora e 6 minuti circa.

3.11 // Collegio Sindacale

3.11.1 // Nomina e sostituzione

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché forniscono una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste possono essere presentate da soci che posseggono, individualmente o congiuntamente ad altri, una quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2023, al 4,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 76 del 30 gennaio 2023).

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

> Dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;

> Il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa;

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

La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link:

<https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/07/2021-06-01-Procedura-parti-correlate.pdf> al quale si rimanda per il dettaglio.

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

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

> Hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici

attinenti a quello immobiliare;

> Sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante. Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

3.11.2 // Composizione e funzionamento (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

L'attuale Collegio Sindacale di IGD è composto:

(i) Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Massimo Scarafuggi e Daniela Preite in qualità di Sindaci Effettivi e da Daniela Del Frate, Aldo Marco Maggi e Ines Gandini, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 2023.

I signori Massimo Scarafuggi e Daniela Preite, Sindaci Effettivi, nonché Daniela Del Frate e Aldo Marco Maggi, Sindaci Supplenti, sono stati tratti dalla lista n. 1, presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale), che è stata votata dal 51,24% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Gian Marco Committeri e il Sindaco Supplente Ines Gandini sono stati tratti dalla lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale),

che è stata votata dal 17,94% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Gian Marco Committeri Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Torino nel 1969, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" nel 1993. Dal 1993 è iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma ed è socio dello Studio Alonzo Committeri & Partners. Ha maturato una significativa esperienza nell'ambito della consulenza fiscale e societaria, con particolare riferimento alle operazioni di finanza straordinaria (M&A), al settore dell'entertainment, del diritto d'autore e del real estate. Tra i principali clienti assistiti vi sono fondi di private equity, primari operatori del settore cinematografico e televisivo ed istituzioni di interesse pubblico. Ricopre numerose cariche di amministrazione e controllo in società ed è membro di comitati consultivi di fondi immobiliari chiusi. Ha maturato una importante esperienza nella valutazione delle aziende e di specifici asset. È autore di numerose pubblicazioni in materia tributaria sulle principali riviste e periodici nazionali (Corriere Tributario, Il Fisco, La Gestione Straordinaria delle imprese) nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (Norme e Tributi) e siti specializzati. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Daniela Preite Sindaco Effettivo

Nata a Ruffano (LE) nel 1969, si è laureata in Scienze Economiche e Bancarie, con lode, presso l'Università del Salento, ha conseguito un Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Bari. È *Affiliate Professor* presso SDA Bocconi *School of Management* e Professore di Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Milano dove è Delegata del Rettore sulle Strategie per la Sostenibilità Finanziaria. È stata Vicepresidente di Coop Lombardia, di cui è stata componente del Comitato Emolumenti e Presidente del Comitato Finanziario, che ha compiti consultivi e di indirizzo sulla gestione del portafoglio titoli e sulla gestione finanziaria della Cooperativa (*Risk Management* e approvazione relazioni finanziarie periodiche). È stata anche Presidente del Consorzio Solidale e membro del CDA di Scuola Coop. Allo stato attuale è Consigliere Indipendente di UnipolSai, dove è membro

del Comitato Controllo e Rischi, membro del Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate, nonché Componente dell'Organismo di Vigilanza. È Sindaco di Insieme Salute e di Cassa Mutualistica Interaziendale. È autrice di numerose pubblicazioni sui temi di didattica e di ricerca, con partecipazioni a convegni in Italia e all'estero: contabilità e bilancio, programmazione e controllo, *general management*, *performance*, *accountability* e sostenibilità, società partecipate, *corporate governance* e *risk management*. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Massimo Scarafuggi Sindaco Effettivo

Nato a Firenze nel 1966, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Dopo una breve esperienza professionale nel campo della revisione presso la società di revisione "Reconta Ernst & Young", si è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze ed ha iniziato la propria attività di dottore commercialista fondando, nel 1997, il proprio studio. Iscritto al Registro dei Revisori Legali, ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco e di consigliere di sorveglianza, in banche (Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A., Banca Ifigest S.p.A., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pescia S.c.), SGR (Value Italy SGR S.p.A., QuattroR SGR S.p.A.) e società, quotate (Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.A. e Montefibre S.p.A.), operanti nel settore creditizio, finanziario e industriale, appartenenti a Gruppi societari di rilevanza nazionale (Banco Popolare, Pirelli, Monte dei Paschi di Siena, Rekeep), a partecipazione pubblica, partecipate da fondi di investimento (Value Italy SGR S.p.A., 21 Investimenti SGR S.p.A., Star Capital SGR S.p.A.), maturando una significativa esperienza nell'ambito dei sistemi di governance e di controllo delle società. Svolge attività di incaricato giudiziale presso il Tribunale di Firenze ed ha maturato un'esperienza ormai quasi trentennale nell'ambito della materia delle procedure concorsuali nella funzione di curatore fallimentare e di commissario e liquidatore giudiziale in vari concordati preventivi. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sinda-

cale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci possono chiedere al Responsabile della Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative o operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente ex post, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie. Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Nella tabella 4 allegata alla presente Relazione sono riportati i componenti del Collegio Sindacale in carica nel corso dell'esercizio, con l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla normativa vigente. Nel corso del 2022 il Collegio Sindacale si è riunito 8 (otto) volte nelle date del 18 gennaio, 17 febbraio, 22 febbraio, 3

maggio, 23 maggio, 28 luglio, 25 ottobre, 15 dicembre, con una partecipazione media pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 5 minuti. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate - in particolare - con il Management della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

La composizione del Collegio sindacale risulta adeguata ad assicurare l'indipendenza e la professionalità della sua funzione.

I componenti del Collegio Sindacale sono iscritti nel registro dei revisori contabili e hanno esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni, nonché hanno maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

- a) Attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società di capitali che abbiano un capitale sociale non inferiore a due milioni di euro, ovvero;
- b) Attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa di IGD, ovvero;
- c) Funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

Inoltre, tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 comma 3 del D.Lgs. n. 48/1998, nonché dal Codice (avuto riguardo, in particolare, alla definizione di "amministratore indipendente" contenuta nel Codice e alle raccomandazioni n. 7 e n. 9), tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

// Criteri e politiche di diversità

Il Collegio Sindacale risulta attualmente composto da soggetti dotati di differenti caratteristiche professionali e personali; inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148,

comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

La Legge di Bilancio ha previsto che la quota di sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per difetto all'unità inferiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi sociali formati da tre componenti. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione dell'organo di controllo.

// Indipendenza

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance con riferimento agli amministratori. A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza degli amministratori - applicabile anche ai fini della valutazione della persistenza del requisito di indipendenza dei sindaci - secondo i quali si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) Le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

- (i) Il 5% del reddito annuo dell'Amministratore;

(ii) Nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

(iii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) Le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) Il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD.

La valutazione dell'indipendenza dei membri del Collegio Sindacale è effettuata, con la tempistica e le modalità previste dalla raccomandazione 6 (ovvero subito dopo la nomina nonché, durante il corso del mandato, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e, comunque, con cadenza almeno annuale) dall'Organo di Amministrazione o dall'Organo di Controllo.

In particolare, il Collegio Sindacale svolge il processo di autovalutazione anche in linea con le norme di comportamento - emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili - del Collegio Sindacale di società quotate oggetto di specifica Relazione posta all'ordine del giorno della riunione del 16 febbraio 2023. Il Collegio Sindacale ha confermato il rispetto dei criteri previsti dal Codice e dal TUF circa l'indipendenza dei propri membri nel corso della riunione del 16 febbraio 2023 e, successivamente, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione.

Nell'effettuare la valutazione di cui sopra sono state considerate le informazioni fornite da ciascun componente del Collegio Sindacale valutando altresì tutte le circostanze che possono compromettere l'indipendenza individuate dal TUF e dal Codice, tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per va-

lutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

// Remunerazione

Il compenso previsto per la carica di sindaco è commisurato all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società ed è stato determinato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 in occasione del rinnovo dell'organo di controllo.

// Gestione degli interessi

Il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

3.12 // Rapporti con gli Azionisti

// Accesso alle informazioni

Nel sito internet della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (<http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del Management alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti sono presenti nella sezione *Governance* del sito internet della Società (<http://www.gruppoigd.it/Governance>) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di Governance della Società.

Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito internet della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito internet <http://www.gruppoigd.it/>, vengono inviati i comunicati stampa, immediatamente dopo la diffusione al mercato, le presentazioni, le newsletter e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a conference di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e conference call (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il Top Management e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Al fine di promuovere un dialogo continuativo con la generalità degli azionisti e, in particolare, con gli investitori istituzionali, il Consiglio di Amministrazione ha da tempo nominato un Investor Relations Manager, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'IR Manager, del team Investor Relations, inserito all'interno della Direzione Pianificazione, Controllo e IR che, a sua volta, riporta direttamente all'Amministratore Delegato.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo

2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito internet della Società al seguente indirizzo <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti>.

// Dialogo con gli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD - su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, formulata d'intesa con l'Amministratore Delegato - ha approvato in data 14 dicembre 2021 la "Politica di gestione del dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati", anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance al quale la Società aderisce.

Il Presidente - debitamente informato dall'Amministratore Delegato, quale delegato per la gestione del Dialogo, anche con il supporto della Funzione di Investor Relations - assicura che il Consiglio di Amministrazione sia informato periodicamente e tempestivamente in occasione di eventi significativi, in merito allo svolgimento e allo sviluppo del dialogo.

L'Amministratore Delegato, a tal fine, con il supporto della Funzione di Investor Relations elabora trimestralmente l'IR Board Report presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di Investor Relations svolte nel trimestre di riferimento, la partecipazione della Società agli eventi istituzionali nonché le ricerche pubblicate dagli analisti e le relative raccomandazioni, oltre all'informativa sull'andamento del titolo azionario e il confronto con i principali indici e società comparabili.

La Società comunica e interagisce con la generalità degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati su base continuativa mediante diversi strumenti: Investor Relations, Comunicati stampa, Assemblea degli azionisti, road show, Investor day, conference call, Investor meeting, comunicazione digitale "sito web", presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, newsletter, canali social (Facebook, LinkedIn, YouTube, Sound cloud, Twitter).

L'Amministratore Delegato, per il tramite dell'IR Manager, si adopera per garantire che sia fornito adeguato riscontro alle richieste pertinenti e appropriate formulate dai Soggetti Interessati, nel rispetto dei principi generali de-

finiti dalla Politica, delle disposizioni aziendali in materia di *market abuse* e della relativa normativa in vigore per le società quotate.

La Politica è pubblicata sul Sito internet della Società www.gruppoigd.it, nella sezione "Investor Relations" (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/>) e nella sezio-

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

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e alla nomina e revoca del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Ai sensi dell'art. 83-sexies, comma 2 TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

ne "Governance": (<https://www.gruppoigd.it/governance/>).

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a cinque giorni di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. record date), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla record date. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito internet della Società.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare attualmente in vigore (come da ultimo modificato in data 20 aprile 2011) disponibile sul sito internet della Società (www.gruppoigd.it).

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun

socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

Si ricorda che in considerazione del protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per il perseguimento della massima tutela della salute degli Azionisti, degli esponenti aziendali, dei dipendenti e dei consulenti, la Società ha deciso di avvalersi anche nel corso del 2022 della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, come prorogata, da ultimo, con il Decreto Legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 febbraio 2022, n. 15, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con le modalità dettagliatamente precisate nell'Avviso di Convocazione.

3.14 // Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte, TUF)

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 9.4, a cui si fa espresso rinvio.

3.15 // Cambiamenti dalla chiusura dell'Esercizio di riferimento

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance dalla chiusura dell'esercizio.

3.16 // Considerazioni sulla lettera del Presidente del Comitato per la Corporate Governance

La lettera inviata alla Società dal Presidente del Comitato per la Corporate Governance del 25 gennaio 2023 è stata prontamente portata all'attenzione del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, le raccomandazioni ivi contenute per il 2023 sono state altresì sottoposte all'attenzione dei soli Amministratori Indipendenti in occasione della riunione appositamente indetta nonché, successivamente, dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Al pari, il contenuto delle raccomandazioni è stato tenuto in debito conto in sede di autovalutazione del funzio-

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione non ha elaborato motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci in merito a:

- a) Scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, one-tier, two-tier);
- b) Dimensione, composizione e nomina del Consiglio e durata in carica dei suoi componenti;
- c) Articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni;
- d) Percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze; in quanto ha ritenuto funzionale alle esigenze dell'impresa l'attuale sistema di governo societario.

TABELLE

// TABELLA 1

“Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2022”

// TABELLA 2

“Struttura del Consiglio di Amministrazione 31 dicembre 2022”

// TABELLA 3

“Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2022”

// TABELLA 4

“Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2022”

> TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2022

Struttura del Capitale Sociale				
	N° Azioni	N° Diritti di voto	Quotato (indicare i mercati)/non quotato	Diritti e Obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	110.341.903	110.341.903	Quotato sul MercatoEuronext Milan di Borsa Italiana, Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Altri Requisiti).	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge.
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

Altri strumenti finanziari (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati)/ non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

Partecipazioni rilevanti nel Capitale			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40,92%	40,92%
Unicoop Tirreno*	Unicoop Tirreno*	9,97%	9,97%

NOTE

(*) Questa percentuale è tratta dalle informazioni che l'azionista Unicoop Tirreno ha comunicato alla società.

> TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI AL 31 DICEMBRE 2022

Carica	Componenti	Consiglio di Amministrazione				Consiglio di Amministrazione								
		Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori)(**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi(****)	Partecipazione (*****)	
Presidente	Saoncella Rossella	1954	15/04/2015	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	9/9	
Amministratore Delegato (CEO) ●	Albertini Claudio	1958	28/04/2006	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M	x				1	9/9	
Vice Presidente	Dall'Ara Stefano	1963	15/04/2021	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			9	7/9	
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	1966	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	-	9/9	
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m		x			4	8/9	
Amministratore	Benzi Silvia	1975	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	7/9	
Amministratore	Schiavini Rossella	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	3	8/9	
Amministratore	Rizzi Antonio	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	1	7/9	
Amministratore	Cipriotti Rosa	1974	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	10	9/9	
Amministratore	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			7	7/9	
Amministratore	Robert-Ambroix Gery	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	1	9/9	

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 9

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2023, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 76 del 30 gennaio 2023)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. (****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla Corporate Governance gli incarichi sono indicati per esteso.
- ◇ Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).
- (*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. (***** In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).
- (**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presettata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal Consiglio di Amministrazione (indicando "CdA").
- (***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

> TABELLA 3: STRUTTURA DEI COMITATI CONSILIARI AL 31 DICEMBRE 2022

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Santini Timothy Guy Michele					5/5	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Benzi Silvia	3/4	M			5/5	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Schiavini Rossella			8/8	P	5/5	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Cipriotti Rosa			8/8	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	4/4	P	8/8	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Robert-Ambroix Gery	4/4	M				
Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio:		4		8		5	

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

> TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE AL 31 DICEMBRE 2022

Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima Nomina(*)	Collegio sindacale		Lista (M/m)(**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni in Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
				In carica da	In carica fino a				
Presidente	Committeri Gian Marco	1969	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m	x	8/8	38
Sindaco Effettivo	Preite Daniela	1969	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	8/8	3
Sindaco Effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	8/8	4
Sindaco Supplente	Del Frate Daniela	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco Supplente	Maggi Aldo Marco	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco Supplente	Gandini Ines	1968	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m			
Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 8									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2023, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 76 del 30 gennaio 2023)									

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.



4

// GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022 INDICE DETTAGLIATO

4.1	Conto economico consolidato	4.6.2.17 <i>Passività finanziarie</i>
4.2	Conto economico complessivo consolidato	4.6.2.18 <i>Fondi per rischi e oneri</i>
4.3	Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata	4.6.2.19 <i>Benefici ai dipendenti</i>
4.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	4.6.2.20 <i>Ricavi</i>
4.5	Rendiconto finanziario consolidato	4.6.2.21 <i>Costi</i>
4.6	Note di commento ai prospetti contabili	4.6.2.22 <i>Interessi</i>
4.6.1	Informazioni generali	4.6.2.23 <i>Imposte sul reddito</i>
4.6.2	Sintesi dei principi contabili	4.6.2.24 <i>Utile per Azione</i>
4.6.2.1	<i>Criteri di redazione</i>	4.6.2.25 <i>Cancellazione di attività e passività finanziarie</i>
4.6.2.2	<i>Consolidamento</i>	4.6.2.26 <i>Criteri di conversione delle poste in valuta estera</i>
4.6.2.3	<i>Attività immateriali</i>	4.6.2.27 <i>Strumenti finanziari derivati</i>
4.6.2.4	<i>Aggregazioni aziendali ed Avviamenti</i>	4.6.2.28 <i>L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo</i>
4.6.2.5	<i>Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso</i>	4.6.3 <i>Uso di stime</i>
4.6.2.6	<i>IAS 23 - oneri finanziari</i>	4.6.4 <i>Informativa per segmenti operativi</i>
4.6.2.7	<i>IFRS 16 - Leases</i>	4.6.5 <i>Note al Bilancio consolidato</i>
4.6.2.8	<i>Impianti, macchinari e attrezzature</i>	4.7 Direzione e coordinamento
4.6.2.9	<i>Partecipazioni</i>	4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti
4.6.2.10	<i>Attività finanziarie</i>	4.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob
4.6.2.11	<i>Altre attività non correnti</i>	4.10 Attestazione del bilancio consolidato
4.6.2.12	<i>Rimanenze</i>	4.11 Relazione della Società di Revisione
4.6.2.13	<i>Crediti commerciali e altri crediti</i>	
4.6.2.14	<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	
4.6.2.15	<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</i>	
4.6.2.16	<i>Azioni proprie</i>	

4.1 // Conto economico consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A) - (B)
Ricavi	1.1	137.257	145.095	(7.838)
Ricavi verso terzi		109.158	106.974	2.184
Ricavi verso parti correlate		28.099	38.121	(10.022)
Altri proventi	2.1	7.209	6.443	766
Altri proventi verso terzi		4.027	3.842	185
Altri proventi verso parti correlate		3.182	2.601	581
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	7.533	440	7.093
Ricavi e proventi operativi		151.999	151.978	21
Variazione delle rimanenze	6	(4.678)	2.771	(7.449)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		147.321	154.749	(7.428)
Costi di realizzazione	6	(2.357)	(3.182)	825
Costi per servizi	3	(20.766)	(14.688)	(6.078)
Costi per servizi verso terzi		(13.257)	(10.294)	(2.963)
Costi per servizi verso parti correlate		(7.509)	(4.394)	(3.115)
Costi del personale	4	(10.369)	(10.603)	234
Altri costi operativi	5	(10.105)	(17.129)	7.024
Costi Operativi		(43.597)	(45.602)	2.005
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.684)	(682)	(1.002)
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(3.455)	516	(3.971)
Svalutazione crediti		(533)	(3.430)	2.897
Variazioni del fair value, investimenti immobiliari e immobiliz. in corso		(90.323)	(16.850)	(73.473)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(95.995)	(20.446)	(75.549)
Risultato operativo		7.729	88.701	(80.972)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	397	908	(511)

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)/(B)
Provenienti finanziari		92	87	5
Proventi finanziari verso terzi		92	87	5
Oneri finanziari		(30.551)	(33.925)	3.374
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi		(30.421)	(33.924)	3.503
Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate		(130)	(1)	(129)
Gestione finanziaria	9	(30.459)	(33.838)	3.379
Risultato prima delle imposte		(22.333)	55.771	(78.104)
Imposte sul reddito	10	18	(3.002)	3.020
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(22.315)	52.769	(75.084)
Utile / Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile / Perdita complessiva del periodo di pertinenza della capogruppo.		(22.315)	52.769	(75.084)
Utile base per azione	11	(0,202)	0,478	(0,680)
Utile diluito per azione	11	(0,202)	0,478	(0,680)

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Risultato netto dell'esercizio	(22.315)	52.769
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile / (Perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	886	(3)
Effetto fiscale	(101)	1
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile / (Perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	785	(2)
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile / (Perdita) dell'esercizio:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	14.034	6.716
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(3.368)	(1.578)
Riserva di conversione	(474)	(589)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (Perdita) dell'esercizio	10.192	4.549
Totale Utile / (Perdita) Complessivo dell'esercizio	(11.338)	57.316
(Utile) / Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
Totale Utile / (Perdita) complessivo dell'esercizio di competenza della Capogruppo	(11.338)	57.316

4.3 // Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)/(B)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	796	303	493
Avviamento	13	7.085	7.585	(500)
		7.881	7.888	(7)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.041.330	2.093.176	(51.846)
Fabbricato	15	6.998	7.174	(176)
Impianti e macchinari	16	86	115	(29)
Attrezzature e altri beni	16	2.340	1.741	599
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	36.662	44.095	(7.433)
		2.087.416	2.146.301	(58.885)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	2.537	6.173	(3.636)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	121	127	(6)
Partecipazioni	20	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
Attività per strumenti derivati	41	6.314	0	6.314
		34.911	32.239	2.672
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		2.130.208	2.186.428	(56.220)
ATTIVITÀ CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	29.297	37.375	(8.078)
Crediti commerciali e altri crediti	23	15.212	15.490	(278)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.242	716	526
Altre attività correnti	25	7.748	5.717	2.031
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	27.069	158.080	(131.011)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		80.568	217.378	(136.810)
ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA (C)	27	0	1.801	(1.801)
TOTALE ATTIVITÀ (A+B+C)		2.210.776	2.405.607	(194.831)

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)/(B)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		477.948	467.300	10.648
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		16.167	1.689	14.478
Utile (perdita) dell'esercizio		(22.315)	52.769	(75.084)
Patrimonio netto di gruppo		1.121.800	1.171.758	(49.958)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	28	1.121.800	1.171.758	(49.958)
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	41	199	8.435	(8.236)
Passività finanziarie	29	905.350	951.408	(46.058)
Fondo trattamento di fine rapporto	30	2.756	3.391	(635)
Passività per imposte differite	18	16.636	17.875	(1.239)
Fondi per rischi e oneri futuri	31	4.644	4.130	514
Debiti vari e altre passività	32	9.387	9.504	(117)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	10.441	10.441	0
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (E)		949.413	1.005.184	(55.771)
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie	33	98.834	192.643	(93.809)
Debiti commerciali e altri debiti	35	22.746	16.137	6.609
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	1.845	950	895
Passività per imposte	37	1.975	2.967	(992)
Altre passività	38	14.163	14.740	(577)
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (F)		139.563	227.437	(87.874)
PASSIVITÀ COLLEGATE AD ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA (G)		0	1.228	(1.228)
TOTALE PASSIVITÀ (H=E+F+G)		1.088.976	1.233.849	(144.873)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (D+H)		2.210.776	2.405.607	(194.831)

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile/(perdite) esercizi precedenti	Utile/(perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2022	650.000	0	467.300	1.689	52.769	1.171.758	0	1.171.758
Utile / (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(22.315)	(22.315)	0	(22.315)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	10.666	0	0	10.666	0	10.666
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	311	0	0	311	0	311
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	10.977	0	(22.315)	(11.338)	0	(11.338)
Ripartizione dell'utile 2021								
Distribuzione dividendi	0	0	(6.887)	(31.733)	0	(38.620)	0	(38.620)
Destinazione utile 2021	0	0	6.558	46.211	(52.769)	0	0	0
Saldo al 31/12/2022	650.000	0	477.948	16.167	(22.315)	1.121.800	0	1.121.800

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile/(perdite) esercizi precedenti	Utile/(perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	650.000	30.058	499.131	9.574	(74.321)	1.114.442	0	1.114.442
Utile / (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	52.769	52.769	0	52.769
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	5.138	0	0	5.138	0	5.138
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(591)	0	0	(591)	0	(591)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	4.547	0	52.769	57.316	0	57.316
Copertura della perdita 2020								
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	1	0	0	1	0	1
Copertura della perdita 2020 e altre riclassifiche	0	(30.058)	(36.378)	(7.885)	74.321	0	0	0
Saldo al 31/12/2021	650.000	0	467.300	1.689	52.769	1.171.759	0	1.171.758

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022	31/12/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		(22.315)	52.769
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo			
Imposte del periodo	10	(18)	3.002
Oneri / (proventi) finanziari	9	30.459	33.838
Ammortamenti e accantonamenti	7	1.684	682
Svalutazione crediti	7	533	3.430
Svalutazione / (Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	19.858	(516)
Variazioni di fair value - (incrementi) / decrementi	7	73.920	16.850
(Plusvalenze) / Minusvalenze da cessione asset	8	(397)	(908)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato		1.199	1.454
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		104.923	110.601
Oneri finanziari netti pagati		(27.375)	(27.400)
TFR, TFM e salario variabile		(1.440)	(787)
Imposte sul reddito pagate		(1.074)	(991)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		75.034	81.423
Variazione delle rimanenze		4.664	(3.051)
Variazione dei crediti commerciali		(856)	(526)
Variazione altre attività		1.611	(1.979)
Variazione debiti commerciali		7.581	4.422
Variazione altre passività		(5.050)	(1.608)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		82.984	78.681
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(644)	(302)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari		0	113.819
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(32.051)	(18.414)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	0
(Investimenti) in Partecipazioni		0	52

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022	31/12/2021
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)		(32.695)	95.155
Distribuzione dividendi	28	(38.334)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(8.221)	(8.925)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		288.946	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(423.717)	(124.083)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)		(181.326)	(133.008)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	28	26	(89)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C+D)		(131.011)	40.739
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	34	158.080	117.341
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	34	27.069	158.080

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1 // Informazioni Generali

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 23 febbraio 2023.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

4.6.2. // Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1. // Criteri di redazione

> Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2022 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

> Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secon-

do il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

A causa di taluni limiti tecnici, alcune informazioni del presente bilancio consolidato redatto in formato ESEF, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

> Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022:

> 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;
- > 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;
- > Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment;
- > Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2022

> 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti;

> In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *"Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"*. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

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"* ed in data 31 ottobre 2022 ha

pubblicato un emendamento denominato *"Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants"*. I documenti hanno 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 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento;

> In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *"Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback"*. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

4.6.2.2. // Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2022 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2021, l'area di consolidamento non si è modificata.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro / Ron
Cambio Spot al 31.12.2022	4,9474
Cambio medio 2022	4,9315
Cambio Spot al 31.12.2021	4,9481
Cambio medio 2021	4,9204

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIINQ S.p.a.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	34.302.411,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7 Italia	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	via Amendola 129, Imola (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	via Prato Boschiero, Isola d'Asti (Loc Molini)
Consorzio dei proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	via Marco Polo 3, Bologna (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	via Quasimodo, Gravina di Catania Loc San Paolo
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	via San Giuseppe SNC, Quartiere dello Sport Conegliano (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre - Palermo	Controllata diretta	55,04%	via Torre Ingastone, Palermo Loc Borgonuovo
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	via G.La Pira n. 18, Crema (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	via Gino Graziani 6, Livorno
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	via Milanese, Sesto San Giovanni (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	via G.D'Alesio, 2 - Livorno
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. Romea n.510/B; Chioggia (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	via Bisaura n.13, Faenza (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	via Marco Bussato 74, Ravenna (RA)
Consorzio dei proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, Forlì (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio del centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 31 dicembre 2022. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

➤ Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;

➤ Il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

➤ Il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;

➤ Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;

➤ I bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:

➤ Le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;

➤ I ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;

➤ Tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio

netto (riserva di traduzione).

➤ Le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti;

➤ Le partecipazioni di controllo non rientranti nell'area di consolidamento costituite dai consorzi, citate in precedenza vengono valutate al costo.

4.6.2.3. // Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto

economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

4.6.2.4. // Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *Fair Value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *Fair Value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini

della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *Fair Value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *Fair Value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *Fair Value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

➤ Rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;

➤ Non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;

➤ Quando l'avviamento costituisce parte di una unità ge-

neratrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

4.6.2.5. // Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi

di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che migliorerebbero o valorizzerebbero l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (*highest and best use*) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare:

> Un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);

> Un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);

> Un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

4.6.2.6. // IAS 23 - Oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari e delle rimanenze relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo valore di mercato. Il Gruppo non ha capitalizzato oneri finanziari.

4.6.2.7. // IFRS 16 - Leases

Il Gruppo ha in essere contratti di leasing operativo relativi a due gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" a loro volta affittate a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo".

Come previsto dall'IFRS 16 il Gruppo, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il *fair value*. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di *fair value* è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del *fair value*".

Per la determinazione del *Fair Value* gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad 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.

Il Gruppo si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, il Gruppo si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

4.6.2.8. // Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene

stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento / riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varia e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20%
Personal computer, accessori di rete	40%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono bene-

fici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

4.6.2.9. // Partecipazioni

Per i dettagli della metodologia di contabilizzazione delle partecipazioni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.6.2.2 b - Principi di consolidamento.

4.6.2.10. // Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

- > Costo ammortizzato;
- > *Fair value* rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;
- > *Fair value* rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

4.6.2.11. // Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

4.6.2.12. // Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al *Fair Value* al netto dei costi di vendita). Il costo delle rimanenze comprende tutti

i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

4.6.2.13. // Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al costo ammortizzato 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.

4.6.2.14. // Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.15. // Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dal Gruppo prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospet-

tici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

Le attività destinate ad essere vendute ed eventuali attività e passività appartenenti a rami di azienda o a partecipazioni destinate alla vendita sono valutate al minore fra il valore di carico al momento della classificazione di tali voci come held for sale ed il loro fair value, al netto dei costi di vendita.

Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.

Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

4.6.2.16. // Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

4.6.2.17. // Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo 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. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

4.6.2.18. // Fondi per rischi e oneri

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

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

4.6.2.19. // Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n. 297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

4.6.2.20. // Ricavi

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

> Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

affitto di ramo d'azienda in essere.

> Prestazione di servizi

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

> Ricavi da vendita immobili

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

4.6.2.21. // Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

4.6.2.22. // Interessi

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

4.6.2.23. // 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.

Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgono, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.24. // Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie at-

tribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.25. // Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

> I diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;

> Il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrispondere interamente e senza ritardi a una terza parte;

> Il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui il Gruppo abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio del Gruppo nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo

che il Gruppo potrebbe essere tenuto a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto. Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

4.6.2.26. // Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

4.6.2.27. // 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 variazio-

ni del *Fair Value* di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del *Fair Value* dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al *Fair Value* della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

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

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

4.6.2.28. // L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2022, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i re-

quisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi azien-

dali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

4.6.3. // Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

> Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2022 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL S.p.A. (Duff&Phelps Reag S.p.A.), (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

> Per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

> Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) L'entità del flusso di cassa netto:

a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della pro-

prietà;

b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.

2) La distribuzione nel tempo dei flussi:

a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea;

b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.

3) Il tasso di attualizzazione;

4) Il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) Le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:

(i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

(ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) Le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

> Del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;

> Della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;

> Della vita economica residua dell'immobile.

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

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

> Gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

> Gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:

(a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;

(b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;

(c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:

(i) Tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;

(ii) Volatilità implicite; e

(iii) Spread creditizi;

(d) input corroborati dal mercato.

> Gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili

sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2022, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, e Progetto Porta a Mare per i comparti diversi dal retail, iscritto tra le Rimanenze) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value*

sono:

- > Il tasso di attualizzazione;
- > Il tasso Gross cap out;
- > I canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2022:

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2022 Importi in migliaia di Euro	Prezzi Quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.466.472
Ipermercati e supermercati	0	0	401.180
Porzioni di proprietà residuale	0	0	20.124
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.887.776
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	125.530
Office Building	0	0	2.790
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	128.320
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	2.016.096
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	33.090
Totale immobilizzazioni in corso	0	0	33.090

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2022 Importi in migliaia di Euro	Prezzi Quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	25.234
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	25.234
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	0	0	2.074.420

(*) Trattasi di un progetto relativo a un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al *fair value*.

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2022		Gross Cap Out 31/12/2022		Canone annuale €/mq 31/12/2022	
		min	max	min	max	min	max
Totale Gallerie / RP	Reddittuale (DCF)	6,60%	9,12%	5,88%	11,82%	24	496
Totale Iper / Super	Reddittuale (DCF)	6,10%	8,43%	5,63%	7,95%	79	206
Totale Winmarkt	Reddittuale (DCF)	7,00%	9,85%	6,54%	10,73%	41	196

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2021		Gross Cap Out 31/12/2021		Canone annuale €/mq 31/12/2021	
		min	max	min	max	min	max
Totale Gallerie / RP	Reddittuale (DCF)	6,20%	8,31%	5,89%	10,62%	7	515
Totale Iper / Super	Reddittuale (DCF)	5,60%	7,26%	5,38%	8,00%	76	198
Totale Winmarkt	Reddittuale (DCF)	6,50%	9,50%	6,25%	10,10%	37	204

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono incrementati in conseguenza all'incremento del tasso di inflazione utilizzato nei DCF e stimato dalle società di valutazione.

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente

significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2022.

Sensitivity al 31.12.2022

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2022 + 0,5 tasso attualizzazione	(14.705)	(56.581)	(1.071)	(4.710)	(77.067)
Valore di mercato al 31/12/2022 - 0,5 tasso attualizzazione	15.100	59.654	1.389	5.010	81.153
Valore di mercato al 31/12/2022 + 0,5 Gross cap out	(18.343)	(55.850)	(641)	(4.050)	(78.884)
Valore di mercato al 31/12/2022 - 0,5 Gross cap out	21.314	65.670	859	4.850	92.693
Valore di mercato al 31/12/2022 + 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	(31.822)	(109.500)	(1.701)	(8.770)	(151.793)
Valore di mercato al 31/12/2022 - 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	37.701	129.058	2.259	10.260	179.278
Valore di mercato al 31/12/2022 + 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	3.111	5.549	(331)	(220)	8.109
Valore di mercato al 31/12/2022 - 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	(3.746)	852	649	800	(1.445)

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al Fair Value ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del Fair Value al crescere del tasso di attualizzazione e del gross cap out.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di Fair Value sono:

- > L'incremento dei costi di gestione e/o di imposte;
- > Il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti;
- > L'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di Fair Value in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

> Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali.

> Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel fondo Juice è strettamente connessa al fair value ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

> Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

> Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche

con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del Fair Value coerente con il livello 2 della gerarchia dei Fair Value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

> Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

> Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

> Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controverse ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

4.6.4 // Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, il Gruppo sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: Attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita

dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management del Gruppo. In conformità a quanto richiesto dall'IFRS 8 di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi descritti precedentemente e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

Conto Economico	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
Totale ricavi e proventi operativi	137.257	145.095	7.209	6.443	7.533	440	0	0	151.999	151.978
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.678)	2.771	0	0	(4.678)	2.771
Costi diretti (a)	(23.223)	(26.619)	(5.512)	(5.518)	(3.095)	(3.665)	0	0	(31.830)	(35.802)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(12.300)	(12.129)	(12.300)	(12.129)
Totale costi operativi (a) + (b)	(23.223)	(26.619)	(5.512)	(5.518)	(3.095)	(3.665)	(12.300)	(12.129)	(44.130)	(47.931)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.613)	(465)	(68)	0	(3)	(4)	0	(163)	(1.684)	(632)
(Svalutazione) / Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(41)	35	0	0	(3.414)	481	0	0	(3.455)	516
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(63.503)	(16.850)	0	0	0	0	0	0	(63.503)	(16.850)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni del fair value	(65.157)	(17.280)	(68)	0	(3.417)	477	0	(163)	(68.642)	(16.966)
RISULTATO OPERATIVO	48.877	101.196	1.629	925	(3.657)	23	(12.300)	(12.292)	35.549	89.852
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	397	(784)	397	(784)
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	92	87	92	87
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(30.551)	(33.384)	(30.551)	(33.384)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(30.459)	(33.297)	(30.459)	(33.297)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	48.877	101.196	1.629	925	(3.657)	23	(42.362)	(46.373)	4.487	55.771
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	18	(3.002)	18	(3.002)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	48.877	101.196	1.629	925	(3.657)	23	(42.344)	(49.375)	4.505	52.769

Conto Economico	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	48.877	101.196	1.629	925	(3.657)	23	(42.344)	(49.375)	4.505	52.769

Stato Patrimoniale	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
- Investimenti immobiliari	2.041.330	2.093.176	0	0	0	0	0	0	2.041.330	2.093.176
- Immobilizzazioni in corso	36.662	44.095	0	0	0	0	0	0	36.662	44.095
Attività immateriali	6.078	6.578	1.007	1.007	0	0	796	303	7.881	7.888
Altre attività materiali	2.389	1.850	37	6	0	0	6.998	7.174	9.424	9.030
Attività non correnti destinate alla vendita	0	1.801	0	0	0	0	0	0	0	1.801
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	121	127	121	127
- Partecipazioni	25.693	25.614	0	0	0	0	72	151	25.765	25.765
CCN	(13.826)	(8.548)	2.245	868	24.352	32.183	0	0	12.771	24.503
Fondi	(5.947)	(5.668)	(1.445)	(1.808)	(8)	(43)	0	0	(7.400)	(7.519)
Debiti e altre passività non correnti	(13.911)	(14.029)	0	0	(5.917)	(5.917)	0	0	(19.828)	(19.946)
Imposte differite passive / (attive) nette	(16.661)	(14.264)	0	0	2.561	2.562	0	0	(14.100)	(11.702)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	(1.228)	0	0	0	0	0	0	0	(1.228)
Totale Impieghi	2.061.807	2.129.377	1.844	73	20.988	28.785	7.987	7.755	2.092.626	2.165.990
Totale patrimonio netto di gruppo	1.098.265	1.140.579	(438)	(801)	23.973	31.980	0	0	1.121.800	1.171.758
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(6.115)	8.436	0	0	0	0	0	0	(6.115)	8.436
PFN	969.657	980.362	2.282	874	(2.985)	(3.195)	7.987	7.755	976.941	985.796
Totale Fonti	2.061.807	2.129.377	1.844	73	20.988	28.785	7.987	7.755	2.092.626	2.165.990

Ricavi da immobili di proprietà	Nord		Centro - Sud - Isole		Estero		Totale	
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
Ricavi locazioni e affitti	72.596	72.178	43.444	49.060	9.353	8.742	125.393	129.980
Ricavi una tantum	63	29	32	35	0	0	95	64
Affitto spazi temporanei	2.338	1.528	1.213	1.038	0	0	3.551	2.566
Altri ricavi da attività locativa	24	0	192	90	79	45	295	135
Totale	75.021	73.735	44.881	50.223	9.432	8.787	129.334	132.745

4.6.5 // Note al Bilancio consolidato

> NOTA 1) RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi	1.1	137.257	145.095	(7.838)
Ricavi verso terzi		109.158	106.974	2.184
Ricavi verso parti correlate		28.099	38.121	(10.022)
Altri proventi	2.1	7.209	6.443	766
Altri proventi verso terzi		4.027	3.842	185
Altri proventi verso parti correlate		3.182	2.601	581
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	7.533	440	7.093
Ricavi e proventi operativi		151.999	151.978	21

Al 31 dicembre 2022 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 151.999 migliaia di Euro, inclusi 7.533 migliaia di Euro di ricavi da trading relativi alla vendita di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare - sub ambito Mazzini e Officine. Rispetto all'esercizio precedente si è registrata una diminuzione di Euro 7.838 migliaia

sulla linea "Ricavi" compensata da un incremento della linea "Altri proventi" per Euro 766 migliaia e un incremento dei ricavi di vendita immobili da trading per Euro 7.093 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

> NOTA 1.1) RICAVI

	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	25.552	34.673	(9.121)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	668	127	541
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	0	122	(122)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.4	299	1.260	(961)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.5	235	235	0
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	a	26.754	36.417	(9.663)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	98.498	93.438	5.060
Locazioni		18.759	17.296	1.463
Verso parti correlate		459	710	(251)
Verso terzi		18.300	16.586	1.714
Affitti d'azienda		79.739	76.142	3.597
Verso parti correlate		1.463	901	562
Verso terzi		78.276	75.241	3.035
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	7.558	11.627	(4.069)
Locazioni		467	645	(178)
Verso parti correlate		78	118	(40)
Verso terzi		389	527	(138)
Affitti d'azienda		7.091	10.982	(3.891)
Verso parti correlate		150	253	(103)
Verso terzi		6.941	10.729	(3.788)
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee	b.3	4.447	3.613	834
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee		4.349	3.529	820
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee vs correlate		98	84	14
TOTALE GALLERIE	b	110.503	108.678	1.825
TOTALE GENERALE	a+b	137.257	145.095	(7.838)
di cui correlate		28.099	38.121	(10.022)
di cui terzi		109.158	106.974	2.184

I ricavi da locazione e affitto d'azienda complessivamente risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 7.838 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.663 migliaia, per effetto dell'apporto, perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, i cui ricavi sono stati iscritti in bilancio sino alla data di cessione.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici risultano in incremento di Euro 5.060 migliaia principalmente per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT, parzialmente compensati dall'aumento degli sconti temporanei concessi ai clienti nel corso dell'esercizio. I ricavi da contratti diversi e le locazioni temporanee risultano in incremento per Euro 834 migliaia. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti

> NOTA 2.1) ALTRI PROVENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Sopravvenienze attive/ passive	53	171	(118)
Ricavi per direzione Centri	2.773	3.140	(367)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	706	214	492
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	248	169	79
Ricavi per commercializzazione	214	128	86
Altri ricavi diversi	33	20	13
Altri proventi verso terzi	4.027	3.842	185
Ricavi per direzione Centri vs correlate	2.963	2.507	456
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	20	45	(25)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	3	19	(16)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	25	30	(5)
Altri ricavi verso correlate	171	0	171
Altri proventi verso parti correlate	3.182	2.601	581
Altri proventi	7.209	6.443	766

La voce altri proventi risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 766 migliaia, principalmente per l'aumento dei ricavi per direzione centri verso correlate.

Gli altri proventi verso terzi sono incrementati rispetto all'esercizio precedente per Euro 185 migliaia (i ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti hanno registrato un aumento pari ad Euro 492 migliaia, parzial-

d'azienda in gallerie di proprietà di terzi risultano in decremento per Euro 4.069 migliaia principalmente per effetto della chiusura anticipata al primo gennaio 2022 del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave».

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,57% del totale dei ricavi del Gruppo.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 39.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

mente compensato da una diminuzione per Euro 367 migliaia dei ricavi per direzione centri e per Euro 118 migliaia delle sopravvenienze attive).

I ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti risultano in incremento di Euro 492 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente a seguito della sottoscrizione tra Do.Ma. S.r.l. e IGD Service S.r.l. di un contratto quadro che prevede, a partire

dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del cen-

tro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

> NOTA 2.2) RICAVI VENDITA IMMOBILI DA TRADING

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2022, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare sono pari ad Euro 7.533 migliaia e sono relativi alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto (sub ambito Mazzini) mentre i ricavi riferibili al sub ambito Officine sono relativi alla vendita di 18 unità residenziali, 15 box auto e 8 posti auto. Al 31 dicembre 2021 erano stati venduti 1 unità residenziale e 2 box auto.

Al 31 dicembre 2022 sono stati sottoscritti complessivamente 15 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche, mentre per il sub ambito Mazzini nel mese di gennaio 2023 è stata venduta l'ultima unità residenziale restante.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Costi per servizi verso terzi	13.257	10.294	2.963
Affitti passivi	252	237	15
Utenze	246	141	105
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	117	555	(438)
Spese gestione centri per sfitti	2.644	1.401	1.243
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.732	1.702	30
Servizi amministrativi gestione centri	790	739	51
Assicurazioni	1.074	972	102
Onorari e compensi	203	238	(35)
Compensi ad organi sociali	924	875	49
Compensi società di revisione	190	273	(83)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	446	436	10
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	3	12	(9)
Consulenze	1.256	2.130	(874)
Compensi per valutazioni immobiliari	442	469	(27)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	180	226	(46)
Spese di co-marketing	846	0	846
Sopravvenienze passive/ (attive)	1	(1.296)	1.297
Altri costi per servizi	1.911	1.184	727
Costi per servizi verso parti correlate	7.509	4.394	3.115

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Utenze	31	0	31
Spese promozionali e per inserzioni/ pubblicità	5	0	5
Service	184	311	(127)
Spese gestione centri per sfitti	2.647	2.004	643
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.810	1.979	831
Assicurazioni	8	43	(35)
Compensi ad organi sociali	65	52	13
Consulenze	33	0	33
Spese di co-marketing	1.603	0	1.603
Altri costi per servizi	123	5	118
Costi per servizi	20.766	14.688	6.078

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 6.078 migliaia.

L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 2.963 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento delle spese di gestione centri per sfitti e cap per Euro 1.273 migliaia (dovuto principalmente all'incremento delle spese energetiche), alla stipula del contratto quadro di co-marketing con Coop Alleanza rifatturato dai consorzi non partecipati per Euro 846 migliaia nonché alle minori sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 1.296 migliaia al 31 dicembre 2021, relative allo sconto sugli affitti dei centri "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" del periodo gennaio/marzo 2021 concordati con i proprietari

dei centri a causa dalle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto alla pandemia da Covid-19. Tali incrementi sono stati solo parzialmente compensati dalla diminuzione delle spese sostenute per pubblicità ed eventi promozionali e dei costi per consulenze.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 3.115 migliaia per effetto dell'incremento dei costi per locali sfitti e per tetto alle spese degli operatori, nonché per effetto dei contributi e indennizzi relativi ai costi del progetto co-marketing con Coop Alleanza 3.0 per Euro 1.603 migliaia.

> NOTA 4) COSTO DEL PERSONALE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Salari e stipendi	7.495	7.924	(429)
Oneri sociali	2.001	2.021	(20)
Trattamento di fine rapporto	511	489	22
Altri costi	362	169	193
Costi del personale	10.369	10.603	(234)

La voce "costo del personale" risulta in decremento per Euro 234 migliaia principalmente per il minor accantonamento a premio di risultato nonché per riduzione del numero medio di dipendenti dato il turnover dell'anno.

mento a premio di risultato nonché per riduzione del numero medio di dipendenti dato il turnover dell'anno.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	5	5
Quadri	28	28
Impiegati Direttivi	68	68
Impiegati	57	65
Totale	158	166

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	8.399	8.933	(534)
Altre imposte e tasse	90	98	(8)
Registrazione contratti	372	387	(15)
Minsuvalenze	36	0	36
Sopravvenienze attive / passive ordinarie	4	8	(4)
Quote associative	127	129	(2)
Effetto Covid - perdite per sconti su canoni	0	7.107	(7.107)
Perdite su crediti	414	109	305
Costi carburanti e pedaggi	244	205	39
Altri costi	419	153	266
Altri costi operativi	10.105	17.129	(7.024)

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 7.024 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente (i) alle note di credito emesse al 31 dicembre 2021 per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società, contabilizzate in base

a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, pari ad Euro 7.107 migliaia è (ii) alla diminuzione dell'IMU a seguito dell'apporto perfezionato in data 25 novembre 2021, relativo alla cessione di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, partecipato al 40%.

> NOTA 6) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DEI LAVORI IN CORSO DI COSTRUZIONE E COSTI DI REALIZZAZIONE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Costi di realizzazione	2.572	3.182	(610)
Variazione rimanenze per vendite	(7.250)	(411)	(6.839)
Variazione delle rimanenze	(4.678)	2.771	(7.449)

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, risulta negativa per un importo pari a 4.678 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, è rela-

tiva ai lavori svolti nel corso dell'anno per la realizzazione del complesso residenziale relativo al sub ambito Officine residenziale per Euro 2.572 migliaia al netto alle vendite delle unità residenziali (per maggiori dettagli si veda Nota 22).

> NOTA 7) AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI E VARIAZIONI DI FAIR VALUE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(151)	(34)	(117)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(573)	(510)	(63)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(960)	(138)	(822)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.684)	(682)	(1.002)
Svalutazione crediti	(533)	(3.430)	2.897
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(3.455)	516	(3.971)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(90.323)	(16.850)	(73.473)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(95.995)	(20.446)	(75.549)

> Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento a seguito del passaggio, avvenuto il 1 luglio 2022, al nuovo sistema di contabilità integrata.

> Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno principalmente per l'acquisto di totem pubblicitari e per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio.

> Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 114 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia. Inoltre, nell'esercizio sono stati accantonati Euro

298 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, nonché Euro 500 migliaia per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a.

> Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2022 risultano pari a 533 migliaia di Euro, in miglioramento per Euro 2.897 migliaia rispetto a quanto accantonato al 31 dicembre 2021.

> La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 3.455 migliaia contiene: la svalutazione, pari ad Euro 41 migliaia, opera-

ta sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande (commentata in Nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2022 e la svalutazione, pari ad Euro 3.414 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenal e in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

> La voce "Variazioni di Fair Value", negativa per Euro 90.323 migliaia, contiene: (i) le svalutazioni nette, pari ad Euro 73.921 migliaia (commentate in Nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2022; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 16.402 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore di mercato (commentata in Nota 17).

> NOTA 8) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Risultato cessione immobili	397	942	(545)
Minusvalenze da negoziazioni	0	(34)	34
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	397	908	(511)

La voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglie gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società Do.Ma S.r.l. per la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Al 31 dicembre 2021 gli asset e le passività relative al ramo d'azienda ceduto erano stati contabilizzati nelle voci «attività destinate alla vendita» e «passività collegate ad attività destinate alla vendita». Le attività destinate alla vendita, pari complessivamente ad Euro 1.801 migliaia,

accoglievano il valore dell'avviamento e del diritto d'uso relativi alla Galleria Centro Piave. La voce passività collegate ad attività destinate alla vendita, pari ad Euro 1.228 migliaia, accoglieva la passività finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di locazione passiva relativa alla galleria commerciale «Centro Piave». Il contratto quadro sottoscritto tra le parti prevede inoltre, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

> NOTA 9) SALDO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi attivi bancari	89	49	40
Interessi attivi e proventi diversi	1	9	(8)
Utili su cambi	2	29	(27)
Proventi finanziari verso terzi	92	87	5
Proventi finanziari	92	87	5

I proventi finanziari risultano complessivamente in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 5 migliaia.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	130	1	129
Oneri finanziari verso parti correlate	130	1	129
Interessi passivi bancari	116	0	116
Interessi mutui	8.227	5.175	3.052
Costo ammortizzato dei mutui	1.926	1.638	288
Differenziali IRS	2.930	5.406	(2.476)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	12.005	15.117	(3.112)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.705	3.435	(730)
Oneri finanziari su leasing	48	33	15
Oneri finanziari IFRS 16	1.234	1.250	(16)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.230	1.329	(99)
Costo finanziamento apportato al fondo Juice	0	541	(541)
Oneri finanziari verso terzi	30.421	33.924	(3.503)
Oneri finanziari	30.551	33.925	(3.374)

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 3.374 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto all'incremento del tasso legale di interesse.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decresciuti per Euro 3.503 migliaia principalmente per effetto:

> Dei minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari;

> Dei minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;

> Dei minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale «Centro Piave»;

> Dei maggiori oneri finanziari su mutui per effetto della sottoscrizione di un nuovo finanziamento di complessivi Euro 215 milioni.

> NOTA 10) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte correnti	1.090	1.857	(767)
Imposte differite	(749)	(230)	(519)
Sopravvenienze (attive)/passive - Accantonamenti	(359)	156	(515)
Entry tax regime SIINQ	0	1.219	(1.219)
Imposte sul reddito	(18)	3.002	(3.020)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, in decremento di Euro 3.020 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2021.

La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 767 migliaia principalmente per effetto dalla diversa determinazione della base imponibile della società IGD Management SIINQ S.p.A. riconducibile prevalentemente all'accesso al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che ha avuto inizio il 1° gennaio 2022.

La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 519 migliaia, è dovuto principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (ii) e agli effetti

della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Al 31 dicembre 2022 la voce sopravvenienze attive per imposte accoglie: (i) Euro 130 migliaia relative all'IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A. il cui calcolo è stato rideterminato in quanto, in seguito all'operazione di cessione di rami di azienda in favore di IGD Service S.r.l., è ritornata ad applicare al calcolo dell'IRAP aliquote ordinarie, non avendo più lo status di holding di partecipazioni ed (ii) Euro 240 migliaia relativamente all'IRES per aggiustamenti sul Consolidato fiscale 31/12/2021.

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte		
Risultato prima delle imposte	(22.334)	56.522
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(22.334)	56.222
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	7.259	8.327
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	3.455	0
Plusvalenza fiscale conferimento fondo Juice	0	21.153
Altre variazioni in aumento	62.235	22.380
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Variazione reddito esente	(52.944)	(70.568)
Ammortamenti deducibili	(385)	(251)
Fair value negativo	79.242	8.098
Altre variazioni varie	(19.669)	(29.699)
Imponibile fiscale	56.859	15.962
Utilizzo perdite pregresse	0	0
Utilizzo beneficio Ace	1.889	2.395
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	54.970	13.567
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	1.078	2.043
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(325)	(1.185)
<i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i>	753	857
Differenza tra valore e costi della produzione	80.483	101.512
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.139	3.959
Differenza tra valore e costi della produzione	80.483	101.512
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	9.326	30.474
Variazioni in diminuzione	(13.849)	(9.515)
Variazioni reddito Esente	(80.521)	(105.300)
Altre deduzioni	(6.106)	(6.118)
Imponibile IRAP	(10.667)	11.053
<i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i>	337	1.000
Totale imposte correnti (a+b)	1.090	1.857

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2022 sono generate principalmente dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

> NOTA 11) UTILE PER AZIONE

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile base e l'utile diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibili ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie detenute nel corso dell'anno. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2022	31/12/2021
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	(22.315)	52.769
Utile/(perdita) netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	(22.315)	52.769
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
Utile/(perdita) base per Azione	(0,202)	0,478
Utile/(perdita) diluito per Azione	(0,202)	0,478

> NOTA 12) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	35	302	0	(34)	303

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Attività immateriali a vita definita	303	644	0	(151)	796

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 principalmente ai costi legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato entrato in funzione dal 1 luglio 2022.

> NOTA 13) AVVIAMENTO

	01/01/2021	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2021
Avviamento	8.533	0	(500)	(448)	7.585

	01/01/2022	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2022
Avviamento	7.585	0	(500)	0	7.085

La voce avviamenti ha registrato una variazione negativa, pari ad Euro 500 migliaia, riconducibile principalmente alla controllata rumena Win Magazin S.A. per l'adeguamento cambi.

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

i. Avviamento generato da acquisto di Società con investi-

menti immobiliari;

ii. Avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria (i) l'avviamento relativo all'acquisto di Win Magazin S.A., mentre nella seconda (ii) gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2022 e 31 dicembre 2021:

Avviamento	31/12/2022	31/12/2021
Win Magazin S.A.	4.409	4.409
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	7.085	7.585

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla differenza di consolidamento emersa al momento dell'acquisizione e primo consolidamento della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli

immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover/ (Impairment)
Winmagazin S.A.	16.636	4.409	12.227

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili di proprietà e non del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno sui centri commerciali di proprietà e non.

In particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover/ (Impairment)
Centro Nova	1.630	546	1.084
Darsena	498	123	375
Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per la CGU Service, il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.

Al 31 dicembre 2022, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Budget 2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 febbraio 2023 e nel Piano Strategico di Gruppo 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD

SIQ in data 14 dicembre 2021.

Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- > Tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,77%;
- > Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari - al netto delle imposte;
- > Tasso di crescita perpetua (g) pari a 2%.

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover/ (Impairment)
Service	13.388	1.012	12.376

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento. Non è stato sottoposto a test di impairment l'avviamento relativo al ramo d'azienda Winmarkt Management S.r.l. in considerazione del suo valore non significativo.

Gli Amministratori, in virtù della capitalizzazione di borsa che mostra valori inferiori al patrimonio netto consolidato di Gruppo, hanno predisposto anche il test di impairment di secondo livello nonostante il patrimonio del Gruppo risulti sostanzialmente valutato al fair value, in base alle valutazioni peritali effettuate sull'intero portafoglio immobiliare.

Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto

scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento della CGU Service per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Budget 2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 23 febbraio 2023 e nel Piano Strategico di Gruppo 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 14 dicembre 2021, utilizzando per gli anni espliciti del test d'impairment 2024 e 2025 i dati di piano del 2023 e del 2024.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- > Tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,77%, calcolato come sopra riportato;
- > Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari - al netto delle imposte;
- > Tasso di crescita perpetua (g) pari a 2%.

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover/ (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	2.102.978	2.098.741	4.237

Il test non ha evidenziato criticità ancorché, in considerazione del significativo incremento dei tassi di attualizzazioni utilizzati, la cover rappresentata nel bilancio al 31 dicembre 2021 si sia ridotta notevolmente.

Coerentemente con quanto previsto dal paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», che testualmente recita «il management deve valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», vengono di seguito riportati i principali fattori individuati:

- > Management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- > Input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;

- > Diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- > Diversi metodi di valutazione (value in use e Fair Value);
- > Liquidità del titolo;
- > Eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

Infine, il Gruppo ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test di secondo livello. Un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,02% o una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

> NOTA 14) INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per acquisti e vendite e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi netti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	Riclassifiche ad att. destinate alla vendita	31/12/2021
Investimenti immobiliari	2.191.157	9.578	(139.118)	27.427	(27.578)	594	0	2.062.060
Diritti d'uso IFRS 16	43.327	144	0	0	(11.002)	0	(1.353)	31.116
Investimenti immobiliari	2.234.484	9.722	(139.118)	27.427	(38.580)	594	(1.353)	2.093.176

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi netti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	Riclassifiche ad att. destinate alla vendita	31/12/2022
Investimenti immobiliari	2.062.060	11.936	0	9.208	(76.977)	9.870	0	2.016.097
Diritti d'uso IFRS 16	31.116	268	0	0	(6.151)	0	0	25.233
Investimenti immobiliari	2.093.176	12.204	0	9.208	(83.128)	9.870	0	2.041.330

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

> Ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 12.204 migliaia, relativi principalmente a interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni;

> Alla riclassifica, per Euro 9.870 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 7.549 migliaia;

> Agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 9.208 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 76.977 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 67.769 migliaia;

> Alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 6.151 migliaia di cui Euro 5.883 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 268 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto.

Per gli impegni più rilevanti relativi a lavori di manutenzione straordinaria e restyling sugli immobili di proprietà si rimanda alla Nota 43.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto rappresentato nella relazione sulla gestione.

> NOTA 15) FABBRICATO

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	10.129	4	0	0	10.133
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(244)	(2.959)
Valore netto contabile	7.414	4	0	(244)	7.174

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	10.133	68	0	0	10.201
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	(244)	(3.203)
Valore netto contabile	7.174	68	0	(244)	6.998

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa azien-

dale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

> NOTA 16) IMPIANTI E MACCHINARI, ATTREZZATURA, MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	3.230	17	0	0	3.247
Fondo ammortamento	(3.087)	0	0	(45)	(3.132)
Impianti e macchinari	143	17	0	(45)	115
Costo storico	5.961	993	0	0	6.954
Fondo ammortamento	(4.992)	0	0	(221)	(5.213)
Attrezzature e altri beni	969	993	0	(221)	1.741

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	3.247	7	0	0	3.254
Fondo ammortamento	(3.132)	0	0	(36)	(3.168)
Impianti e macchinari	115	7	0	(36)	86
Costo storico	6.954	892	0	0	7.846
Fondo ammortamento	(5.213)	0	0	(293)	(5.506)
Attrezzature e altri beni	1.741	892	0	(293)	2.340

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature sono dovute principalmente all'acquisto e installazione

presso le gallerie di vari centri commerciali di totem informativi multimediali e all'ammortamento dell'esercizio.

> NOTA 17) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2021	Incrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad imm. in corso	Riclassifiche a inv. imm.	31/12/2021
Immobilitazioni in corso	41.929	7.677	35	(5.697)	725	(594)	44.075
Acconti	745	0	0	0	(725)	0	20
Immobilitazioni in corso e acconti	42.674	7.677	35	(5.697)	0	(594)	44.095

	01/01/2022	Incrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad imm. in corso	Riclassifiche a inv. imm.	31/12/2022
Immobilitazioni in corso	44.075	18.876	(41)	(16.402)	0	(9.870)	36.638
Acconti	20	4	0	0	0	0	24
Immobilitazioni in corso e acconti	44.095	18.880	(41)	(16.402)	0	(9.870)	36.662

Al 31 dicembre 2022 le immobilizzazioni in corso sono costituite principalmente:

- > Dai costi sostenuti per la costruzione del Centro Commerciale Officine Storiche, valutati al fair value per Euro 33,1 milioni;
- > Dal terreno di Portogrande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,5 milioni;
- > Dai costi sostenuti per restyling in corso di alcuni centri commerciali.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2021, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- > Alla prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 10.922 migliaia;
- > Alle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 228 migliaia;
- > Al restyling e creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 1.588 migliaia;
- > Alle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Katanè di Catania per Euro 1.020 migliaia;
- > Alla realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale La

Torre di Palermo per Euro 927 migliaia;

- > Al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 3.742 migliaia;
- > Alle attività di progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 44 migliaia;
- > Al restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 13 migliaia;
- > Al restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema per Euro 27 migliaia;
- > Al restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 365 migliaia;
- > Alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno pari ad Euro 9.870 migliaia relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova;
- > Alla svalutazione per Euro 16.402 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e dalla svalutazione, per Euro 41 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;
- > All'incremento netto degli acconti per Euro 4 migliaia.

> NOTA 18) ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE NETTE E PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane, mentre le passività per imposte dif-

ferite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondi tassati	518	687	(169)
Operazioni Irs	0	1.843	(1.843)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	780	(39)
Altri effetti	0	67	(67)
IFRS 16	1.967	1.825	142
Totale attività per imposte anticipate	6.074	8.050	(1.976)

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari	1.981	1.877	104
Operazioni Irs	1.525	0	1.525
Altri effetti	31	0	31
Passività per imposte differite	3.537	1.877	1.660

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- > A fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- > All'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- > All'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- > Agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;

> All'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio del credito per imposte anticipate è dovuta alla riduzione della fiscalità relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito del decremento del Fair Value negativo dei contratti Irs in essere e dell'utilizzo di parte delle perdite pregresse di IGD per azzerare il reddito imponibile registrato dal consolidato fiscale.

Le passività per imposte differite si riferiscono principal-

mente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari detenuti da IGD Service, nonché alla fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito dell'incremento del Fair Value positivo dei contratti Irs in essere.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le per-

dite evidenziate negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Il saldo al 31 dicembre 2022 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 6.074 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 3.537 migliaia, ammonta ad Euro 2.537 migliaia relativamente alle società italiane.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	2.537	6.173	(3.636)
Passività per imposte differite nette	0	0	0
Totale attività per imposte anticipate nette	2.537	6.173	(3.636)

Nella voce passività per imposte differite, esposta in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risulta iscritta la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena Win Magazin S.A. non

compensabile con le imposte anticipate nette descritte precedentemente in quanto relative a imposte sul reddito applicate a giurisdizioni fiscali differenti.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	16.636	17.875	(1.239)
Totale passività per imposte differite	16.636	17.875	(1.239)

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2021	Effetto a Conto Economico 2022	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2022
Attività per imposte anticipate nette Italia	6.173	(167)	(3.469)	0	2.537
Totale attività per imposte anticipate nette	6.173	(167)	(3.469)	0	2.537

	31/12/2021	Effetto a Conto Economico 2022	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2022
Passività per imposte differite Romania	(17.875)	916	0	323	(16.636)
Totale passività per imposte differite	(17.875)	916	0	323	(16.636)
Totale effetti dell'anno		749	(3.469)	323	

> NOTA 19) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi cauzionali	101	106	(5)
Crediti verso altri	20	21	(1)
Crediti vari e altre attività non correnti	121	127	(6)

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" si è mantenuta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2021.

> NOTA 20) PARTECIPAZIONI

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	23	0	0	23
Millennium Center	4	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	25.666
Partecipazioni in società collegate	25.670	0	0	25.670
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	72
Partecipazioni	25.765	0	0	25.765

La voce "Partecipazioni" non ha subito variazioni rispetto al valore al 31 dicembre 2021.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato per un importo di 140 milioni di Euro e del relativo debito pari a 77 milioni di Euro e successiva ven-

dita a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è risultata allineata allo scorso esercizio.

> NOTA 21) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Attività finanziarie non correnti	174	174	0

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

> NOTA 22) RIMANENZE PER LAVORI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2022
Progetto Porta a Mare	37.332	2.572	(7.250)	(3.414)	29.240
Acconti	43	14	0	0	57
Rimanenze e acconti	37.375	2.586	(7.250)	(3.414)	29.297

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.572 migliaia, (ii) un decremento in relazione alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto

relativamente al sub ambito Mazzini e 17 unità residenziali, 15 box auto e 8 posti auto relativamente al sub ambito Officine, rogati nell'anno, per un importo pari a circa Euro 7.250 migliaia; (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 3.414 migliaia.

> NOTA 23) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	33.200	35.833	(2.633)
Fondo svalutazione crediti	(17.988)	(20.343)	2.355
Crediti commerciali e altri crediti	15.212	15.490	(278)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 278 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio anche a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 a causa delle

restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	6.290	2.072	3.446	1.678	216	1.991	17.508	33.200
Crediti commerciali lordi	6.290	2.072	3.446	1.678	216	1.991	17.508	33.200

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2022 risultano pari a 533 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2022 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

Il fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, pari ad Euro 3.320 al 31 dicembre 2021, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per un importo pari ad Euro

1.845 migliaia a seguito della concessione agli operatori di vari centri commerciali di sconti riferiti al periodo 2021 ed è stato interamente rilasciato per Euro 1.005 migliaia in quanto ritenuto eccedente.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 2.888 migliaia, è relativo, per Euro 1.845 migliaia agli sconti commerciali concessi agli operatori per i periodi di chiusura 2021 a causa della pandemia da Covid-19 e per Euro 1.043 migliaia a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	20.343	22.695	(2.352)
Effetto cambio	0	(18)	18
Utilizzo	(2.888)	(5.773)	2.885
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	0	(8)	8
Accantonamento	533	3.447	(2.914)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	17.988	20.343	(2.355)

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti Italia	32.117	34.544	(2.427)
Fondo svalutazione crediti	(17.515)	(19.487)	1.972
Crediti Netti Italia	14.602	15.057	(455)
Crediti Romania	1.083	1.289	(206)
Fondo svalutazione crediti	(473)	(856)	383
Crediti Netti Romania	610	433	177
Totale Crediti Netti	15.212	15.490	(278)

> NOTA 24) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	99	85	14
Librerie Coop s.p.a.	25	12	13
Alleanza Luce e Gas	25	25	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	37	82	(45)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	50	1	49
Consorzio Coné	3	17	(14)
Consorzio Clodi	1	8	(7)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	3	76	(73)
Consorzio I Bricchi	39	45	(6)
Consorzio Katané	107	31	76
Consorzio Lame	127	115	12
Consorzio Leonardo	65	0	65
Consorzio La Torre	0	45	(45)
Consorzio Porta a Mare	22	77	(55)
Consorzio Sarca	2	0	2
Consorzio Le Maioliche	0	5	(5)
Consorzio Punta di Ferro	80	13	67
Millennium Center	22	7	15
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	6	(6)
Consorzio Esp	0	21	(21)
Fondo Juice	171	17	154
Consorzio La Favorita	49	13	36
Consorzio Le Porte di Napoli	179	2	177
Consorzio Casilino	133	13	120
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	0	3
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.242	716	526

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per maggiori informazioni.

> NOTA 25) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/ IVA	5.099	4.208	891
Erario C/ IRES	468	427	41
Erario C/ IRAP	580	30	550
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	97	3	94
Ratei e risconti	1.045	822	223
Costi sospesi	226	52	174
Altri costi per servizi	233	175	58
Altre attività correnti	7.748	5.717	2.031

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo complessivo pari ad Euro 2.031 migliaia principalmente per l'incremento del

credito IVA di tutte le società a seguito dei maggiori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno e del credito IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A.

> NOTA 26) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	27.022	158.001	(130.979)
Cassa	47	79	(32)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	27.069	158.080	(131.011)

La liquidità presente al 31 dicembre 2022 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 125.336 migliaia, per effetto della cassa generata nell'anno al net-

to degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del rimborso del prestito obbligazionario in scadenza ad aprile 2022. Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

> NOTA 27) ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA

Attività destinate alla vendita	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Avviamento Centro Piave	0	448	(448)
Diritto d'uso Centro Piave	0	1.353	(1.353)
Totale attività destinate alla vendita	0	1.801	(1.801)

Passività collegate ad attività destinate alla vendita	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Passività finanziaria a breve IFRS 16 Centro Piave	0	1.228	(1.228)
Totale passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	1.228	(1.228)

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

> In data 1 gennaio 2022 la cessione da parte di IGD Service S.r.l. a DoMa S.r.l. del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione;

> La sottoscrizione di un contratto di gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» della durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni;

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

A seguito di tale accordo al 31 dicembre 2021, come previsto dall'IFRS 5, il Gruppo aveva provveduto a:

> Riclassificare il valore dell'avviamento del centro commerciale «Centro Piave», pari ad Euro 448 migliaia, dalla voce «Avviamenti» alla voce «Attività destinate alla vendita»;

> Riclassificare il valore del diritto d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di affitto avente ad oggetto la galleria del centro commerciale Centro Piave, pari ad Euro 1.353 migliaia, dalla voce «Investimenti Immobiliari» alla voce «Attività destinate alla vendita»;

> Riclassificare il debito finanziario a breve, pari ad Euro 1.228 migliaia, derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al

contratto di affitto avente ad oggetto la galleria del centro commerciale Centro Piave dalla voce «Passività finanziarie correnti» alla voce «Passività collegate ad attività destinate alla vendita».

> NOTA 28) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	477.948	467.300	10.648
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(5.847)	(5.373)	(474)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	412	(47)	459
Riserva di cash flow hedge	964	(4.663)	5.627
Riserva fair value	216.608	210.050	6.558
Riserva di cash flow hedge società controllate	3.866	(1.173)	5.039
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	271	(55)	326
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	55.178	55.178	0
Altre riserve disponibili	74.610	81.497	(6.887)
Utili (perdite) netto esercizio	(6.148)	54.458	(60.606)
Utili (perdite) a nuovo del gruppo	16.167	1.689	14.478
Utili (perdite) dell'esercizio	(22.315)	52.769	(75.084)
Patrimonio netto di gruppo	1.121.800	1.171.758	(49.958)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.121.800	1.171.758	(49.958)

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2022, si è attestato a 1.121.800 migliaia di Euro e la variazione negativa pari a 49.958 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

> Alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 474 migliaia;

> All'adeguamento positivo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 5.627 migliaia di Euro per la capogruppo e pari a circa 5.039 migliaia di Euro per una società controllata;

> Ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 38.620 migliaia;

> All'adeguamento della riserva «Rideterminazione dei piani a benefici definiti» per un importo pari ad Euro 459 migliaia per la capogruppo ed Euro 326 migliaia per una società controllata;

> Alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per 22.315 migliaia di Euro.

> PROSPETTO DI RACCORDO FRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO DI ESERCIZIO DI IGD SIIQ S.P.A. E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO CONSOLIDATO DEL GRUPPO:

	Risultato netto		Patrimonio netto	
	Del Gruppo	Di terzi	Del Gruppo	Di terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	(5.028)	0	1.140.988	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(13.287)	0	290.056	0
Storno dividendi	(4.000)	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(317.616)	0
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0	0	5.039	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0	0	326	0
Rettifica plusvalenza vendita cespiti società controllate	0	0	(1.410)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	4.409	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management s.r.l.	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	(22.315)	0	1.121.800	0

> NOTA 29) PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

Durata	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per Mutui	386.757	427.579	(40.822)
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	0	685	(685)
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	23.187	27.172	(3.985)
06 Unipol Lungosavio IGD	0	4.023	(4.023)
01 Unipol Sarca	50.438	53.433	(2.995)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	9.530	11.602	(2.072)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	9.286	10.888	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	5.106	6.035	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	10.698	12.958	(2.260)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	6.587	8.379	(1.792)
15 CentroBanca Coné (Galleria)	15.121	17.741	(2.620)
Ubi 5 Leonardo	0	41.448	(41.448)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	0	1.864	(1.864)
BNL 125 Milioni	0	123.461	(123.461)
BNL 75 Milioni	0	75.000	(75.000)
Mps - SACE 2020	24.212	32.890	(8.678)
BNL 215 Milioni	212.544	0	212.544
Mps SACE 2022	20.048	0	20.048
Debiti per prestiti obbligazionari	495.223	492.786	2.437
Bond 100 Milioni	99.896	99.796	100
Bond 400 Milioni	395.327	392.990	2.337
Debiti verso altri finanziatori	23.370	31.043	(7.673)
Sardaleasing per sede Bologna	2.145	2.525	(380)
Pass IFRS 16 Livorno	7.296	10.448	(3.152)
Pass IFRS 16 Abruzzo	0	118	(118)
Pass IFRS 16 Nova	13.929	17.952	(4.023)
Passività finanziarie non correnti	905.350	951.408	(46.058)
Totale Passività finanziarie vs parti correlate	0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

Passività finanziarie non correnti	31/12/2021	Incrementi	Rimborsi/ Rinegoziazioni	Costo Ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2022
Debiti per Mutui	427.579	235.946	(198.464)	(2.646)	(75.658)	386.757
Debiti per prestiti obbligazionari	492.786	0	0	2.437	0	495.223
Debiti per IFRS 16	28.518	0	0	0	(7.293)	21.225
Debiti verso altri finanziatori	2.525	0	0	0	(380)	2.145
Totali	951.408	235.946	(198.464)	(209)	(83.331)	905.350

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2022 è relativa alla ri-

classifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

> DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI E DEBITI PER IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

> Contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;

> Contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e Nova e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

> DEBITI PER PRESTITI OBBLIGAZIONARI

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta (i) al rimborso del prestito da nominali Euro 162 milioni in scadenza nel mese di aprile 2022 (ii) all'ammortamento secondo i criteri del costo

ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2022	Oneri finanziari al 31/12/2022	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2021	31/12/2021				31/12/2022	31/12/2022		
Bond 162 ML		153.600	(153.600)				0		
Costi accessori all'operazione		(268)		268			0		
Rateo cedola 31/12/2021		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Rateo cedola 31/12/2022					0		0		
Totale Bond 162 ML	0	156.147		268	1.255	0	0	2,650%	3,94%
Bond 100 ML	100.000					100.000			
Costi accessori all'operazione	(204)			100		(104)			
Rateo cedola 31/12/2021		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31/12/2022					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	99.796	1.056		100	2.250	99.896	1.056	2,250%	2,35%
Bond 400 ML	400.000					400.000			
Costi accessori all'operazione	(7.010)			2.337		(4.673)			
Rateo cedola 31/12/2021		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Rateo cedola 31/12/2022					756		756		
Totale Bond 400 ML	392.990	756	0	2.337	8.500	395.327	756	2,125%	2,76%
Totale prestiti obbligazionari	492.786	157.959	153.600	2.705	12.005	495.223	1.812		
Totale oneri finanziari				2.705	12.005				

> COVENANTS

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2022 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	
01	01 Unipol Larice	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,84			
06	06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07	07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08	08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN(comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,84			
10	10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + Finanziamenti Intercompany non superiori al 2,70	0,86			
14	14 MPS Palermo	Galleria Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,84	30,34%		
13	13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,84			
17	17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30	30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
33	33 Ubi 5 Leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,85	39,90%		
28	28 Notes 2,25% - 11/01/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50. - [inclusi effetti principio IFRS 16]	45,59%	3,47	10,36%	1,89

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	
35	35 Notes 2,125% - 28/11/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto cassa e disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	43,56%	3,95	9,17%	1,96
34	34 Syndicated Loan	Unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	44,81%	3,95	9,17%	1,89
35	35 Fin.to MPS Garanzia Italia	Unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	43,56%	3,95	9,17%	1,96
36	35 Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	Unsecured	Finanziamento unsecured	30/09/2028					

> NOTA 30) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2022	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	(785)	(190)	304	36	2.756

	01/01/2021	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	3.267	2	(211)	314	19	3.391

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

Informazioni aggiuntive:

> Analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

> Indicazione del contributo per l'esercizio successivo;

> Indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

> Erogazioni previste dal piano.

Ipotesi Demografiche	Personale Dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi Finanziarie	Anno 2022
Incremento del costo della vita	1,75%
Tasso di attualizzazione	2,30%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: 2,5% ; Impiegati/Quadri: 1,0% ; Operai: 1,0%
Incremento TFR	3,225%

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2022

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	3.297
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	3.425
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	3.445
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	3.271
Tasso di turnover +1 Fondo TFR:	3.243
Tasso di turnover -1 Fondo TFR:	3.477
Service Cost pro futuro annuo	299
Duration del piano	19
Erogazioni previste nel 1° anno	145
Erogazioni previste nel 2° anno	102
Erogazioni previste nel 3° anno	109
Erogazioni previste nel 4° anno	303
Erogazioni previste nel 5° anno	252

> NOTA 31) FONDI PER RISCHI E ONERI

	01/01/2022	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifica	31/12/2022
Fondo imposte e tasse	1.823	(68)	139	28	1.922
Fondo rischi e oneri diversi	1.057	(22)	820	(28)	1.827
Fondo salario variabile	1.250	(1.250)	895	0	895
Fondi per rischi e oneri futuri	4.130	(1.340)	1.854	0	4.644

> Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2022 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: (i) tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), (ii) classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, (iii) qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e (iv) accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp.

> Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2023 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2022. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2022.

> F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 1.077 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- > L'accantonamento, pari ad Euro 500 migliaia, per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.A.;
- > L'accantonamento netto, pari ad Euro 298 migliaia per lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente.

> NOTA 32) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno	5.918	5.920	(2)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	625	0	625
Debiti garanzia SACE	968	787	181
Debiti per imposta sostitutiva	0	620	(620)
Debiti per entry tax regime SIIQ	731	975	(244)
Altre passività	345	402	(57)
Debiti vari e altre passività non correnti	9.387	9.504	(117)

La voce impegni verso il Comune di Livorno accoglie l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.468 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.A. per Euro 3.450 migliaia.

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- > Incremento della voce "extension fees" che accoglie l'importo delle due extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia ciascuna, che la Società dovrà versare nel 2024 e nel 2025 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni rispettivamente agli anni 2025 e 2026. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata sia all'anno 2025 sia all'anno 2026;
- > Decremento per Euro 419 migliaia per effetto della ri-classifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2023 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia

ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale;

> Incremento per Euro 601 migliaia per effetto della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE a lungo termine a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del presente esercizio e avente durata di 6 anni;

> Decremento per Euro 620 migliaia per effetto della ri-classifica tra le passività correnti della quota in scadenza a giugno 2023 del debito per imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativo alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando in tre esercizi una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Di tale facoltà hanno beneficiato le società controllate Millennium Gallery ed IGD Management;

> Decremento, pari ad Euro 244 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIIQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIIQ di IGD Management che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio. L'imposta di entrata nel regime SIIQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	9.911	9.911	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.441	10.441	0

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce non ha subito modifiche. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

> NOTA 33) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Totale debiti verso banche		13.000	0	13.000
Bper intesa - Hot money	09/05/2022 - 28/01/2023	13.000	0	13.000
Totale debiti per mutui		76.348	27.328	49.020
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	690	1.316	(626)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.025	817	3.208
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.295	3.000	295
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	4.136	4.129	7
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	2.082	1.952	130
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.725	1.682	43
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	934	933	1
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.318	2.229	89
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.791	1.753	38
15 CentroBanca Coné (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.642	2.640	2
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	41.713	2.072	39.641
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	1.891	2.536	(645)

	Durata	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Mps Sace	16/10/2020 - 30/09/2026	9.075	2.269	6.806
Fin BNL 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	31	0	31
Totale debiti verso altri finanziatori		7.674	7.355	319
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	380	368	12
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.152	3.021	131
Pass IFRS 16 Abruzzo	01/01/2019 - 31/12/2023	119	116	3
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.023	3.850	173
Totale debiti per prestiti obbligazionari		1.812	157.960	(156.148)
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	156.148	(156.148)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Passività finanziarie correnti		98.834	192.643	(93.809)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2021	Cedola di competenza dell'esercizio	Incrementi	Rimborsi	Costo Ammortiz.	Ratei Interessi	Riclassifiche	31/12/2022
Debiti verso banche	0	0	53.000	(40.000)	0	0	0	13.000
Debiti per Mutui	27.328	0	0	(27.329)	(29)	720	75.658	76.348
Debiti per prestiti obbligazionari	157.960	11.768	0	(167.916)	0	0	0	1.812
Debiti per IFRS 16	6.987	0	0	(6.986)	0	0	7.293	7.294
Debiti verso altri finanziatori	368	0	0	(368)	0	0	380	380
Totali	192.643	11.768	53.000	(242.599)	(29)	720	83.331	98.834

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

> Al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente

esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

> Al rimborso, effettuato in data 21 aprile 2022, del prestito obbligazionario del valore nominale originario di Euro 162 milioni, per un importo pari a 153,6 milioni;

> Alla riclassifica tra le passività correnti del finanziamento UBI 5 del valore residuo di Euro 41,7 milioni di cui è previsto il rimborso in data 17 ottobre 2023.

> NOTA 34) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario

ammontano a complessivi 118 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2022 risultano non utilizzate per Euro 105 milioni.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2022.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per maggiori commenti.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(27.069)	(158.080)	131.011
LIQUIDITÀ	(27.069)	(158.080)	131.011
Passività finanziarie correnti	13.000	0	13.000
Quota corrente mutui	76.348	27.328	49.020
Prestiti per leasing finanziari quota corrente	7.674	7.355	319
Prestiti obbligazionari quota corrente	1.812	157.960	(156.148)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	98.834	192.643	(93.809)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA	0	1.228	(1.228)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	71.765	35.791	35.974
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	23.370	31.043	(7.673)
Passività finanziarie non correnti	386.757	427.579	(40.822)
Prestiti obbligazionari	495.223	492.786	2.437
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	905.176	951.234	(46.058)
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	976.941	987.025	(10.084)

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2022 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 10,1 milioni, per effetto principalmente:

> Della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;

> Della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del prestito obbligazionario.

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2022, pari a 0,87 risulta in lieve peggioramento rispetto allo 0,84 del 31 dicembre 2021.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 32, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 6.314 migliaia ed a Euro 199 migliaia.

> NOTA 35) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti vs fornitori entro	22.746	16.137	6.609
Debiti commerciali e altri debiti	22.746	16.137	6.609

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per i lavori svolti nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

> NOTA 36) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	262	213	49
Alleanza Luce e Gas	1	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	0	284	(284)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	41	19	22
Consorzio prop. Fonti del Corallo	33	3	30
Consorzio Coné	60	71	(11)
Consorzio Clodi	37	2	35
Consorzio Crema (Gran Rondò)	29	0	29
Consorzio I Bricchi	25	0	25
Consorzio Katané	159	20	139
Consorzio Lame	79	12	67
Consorzio Leonardo	146	54	92
Consorzio La Torre	164	24	140
Consorzio Porta a Mare	28	12	16
Consorzio Sarca	269	55	214
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	6	0	6
Consorzio Le Maioliche	0	4	(4)
Consorzio Punta di Ferro	59	82	(23)
Millennium Center	98	0	98
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	1	(1)
Consorzio Esp	0	53	(53)
Fondo Juice	14	0	14
Consorzio La Favorita	6	0	6
Consorzio Le Porte di Napoli	118	35	83
Consorzio Casilino	211	4	207
Consorzio del Centro Commerciale Nuova Darsena	0	2	(2)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.845	950	895

L'incremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 895 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei debiti verso alcuni consorzi.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

> NOTA 37) PASSIVITÀ PER IMPOSTE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	714	709	5
Debiti per IRAP	43	835	(792)
Debiti per IRES	171	226	(55)
Debiti per IVA	181	327	(146)
Altri debiti tributari	2	6	(4)
Debiti per imposta sostitutiva	620	620	0
Debiti per entry tax regime SIINQ	244	244	0
Passività per imposte	1.975	2.967	(992)

La voce risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 992 migliaia principalmente a seguito della variazione del debito per IRAP della società controllata IGD Management.

Nel corso dell'esercizio è stata pagata la seconda rata, pari

ad Euro 620 mila, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione e riallineamento ex art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) determinatasi nel 2020 in capo alle società controllate IGD Management e Millennium Gallery (incorporata nel corso dell'esercizio 2021 in IGD Management).

> NOTA 38) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	384	442	(58)
Ratei e risconti	289	791	(502)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	820	968	(148)
Depositi cauzionali	9.143	8.319	824
Debiti vs azionisti per dividendi	287	2	285
Corrispettivo cessione Piave	0	1.000	(1.000)
Acconti esigibili entro esercizio	1.150	1.077	73
Debiti vs amministratori per emolumenti	120	249	(129)
Extension fees	0	500	(500)
Debiti garanzia SACE	884	296	588
Altre passività	1.078	1.088	(10)
Altre passività correnti	14.163	14.740	(577)

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

Il decremento, pari ad Euro 577 migliaia, è relativo principalmente: (i) alla chiusura dell'incasso derivante dalla cessione, a partire dal 1 gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» e (ii) alla chiusura anticipata del finanziamento BNL da Euro 200 milioni che ha comportato l'imputazione a conto economico del debito per l'opzione di estensione del suddetto fino ad ottobre 2023, parzialmente compensate da (iii) un incre-

mento dei depositi cauzionali e da (iv) un incremento dei debiti a garanzia Sace per Euro 588 migliaia (di cui Euro 419 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2023 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale, ed Euro 169 migliaia per effetto della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE a breve termine a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del presente esercizio e avente durata di 6 anni).

> NOTA 39) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par. 18.

	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	99	0	262	9.911	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	25	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	25	0	1	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	37	0	0	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	50	0	41	0	0	0	26	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	33	0	0	0	58	0
Consorzio Coné	3	0	60	0	0	0	81	0
Consorzio Clodi	1	0	37	0	0	0	5	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	3	0	29	0	0	0	30	0
Consorzio I Bricchi	39	0	25	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	107	0	159	0	0	0	152	0
Consorzio Lama	127	0	79	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	65	0	146	0	0	0	116	0
Consorzio La Torre	0	0	164	0	0	0	247	0
Consorzio Porta a Mare	22	0	28	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	2	0	269	0	0	0	283	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	6	450	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	80	0	59	0	0	0	32	0
Millennium Center	22	0	98	0	0	0	21	0
Fondo Juice	171	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	49	0	6	0	0	0	2	0
Consorzio Le Porte di Napoli	179	0	118	0	0	0	126	0
Consorzio Casilino	133	0	211	0	0	0	242	0
Consorzio del Centro Commerciale Nuova Darsena	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.242	0	1.845	10.441	0	0	1.421	0
Totale bilancio	53.499	174	38.754	19.828	1.004.184	121		
Totale incremento / decremento dell'anno							32.695	(500)
Incidenza %	2,32%	0,00%	4,76%	52,66%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	24.303	0	977	124
Robintur s.p.a.	137	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	1.044	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	112	0	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	1.479	0	22	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	156	0	87	0
Consorzio Prop. Fonti del Corallo	0	0	10	0
Consorzio Coné	176	0	378	0
Consorzio Clodi	58	0	206	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	63	0	122	0
Consorzio I Bricchi	121	0	679	0
Consorzio Katané	217	0	375	0
Consorzio Lama	192	0	252	0
Consorzio Leonardo	226	0	270	0
Consorzio La Torre	212	0	626	0
Consorzio Porta a Mare	81	0	310	0
Consorzio Sarca	186	0	508	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	955	0	0	5
Consorzio Punta di Ferro	180	0	406	0
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	16	0	0	0
Millennium Center	174	0	254	0
Fondo Juice	171	0	0	0
Consorzio La Favorita	241	0	205	0
Consorzio Le Porte di Napoli	396	0	328	0
Consorzio Casilino	385	0	1.225	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	269	0
Totale	31.281	0	7.509	130
Totale bilancio	151.999	92	(43.597)	(30.551)
Incidenza %	20,58%	0,00%	-17,22%	-0,43%

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

> Locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 24,3 milioni;

> Fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;

> Debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e si riferiscono esclusivamente ai primi 6 mesi dell'esercizio in quanto dall'1/7/2022 Coop Alleanza ha venduto la sua partecipazione in tali società. Al 31 dicembre 2022, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. è pari a circa Euro 137 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 1.044 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi

percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 112 migliaia.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

> Debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

> Rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 1,5 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management SIINQ S.p.A., Arco Campus S.r.l., Igd Service S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate Igd Management SIINQ S.p.A. e Igd Service S.r.l. e Win Magazin S.A.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l.

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al facility management svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

> **NOTA 40) GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

> **Rischio di mercato**

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

> **Rischio di tasso d'interesse**

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto, individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

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

La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 76,88% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposto la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di Fair Value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	RISCHIO DI TASSO							
		Conto economico				Patrimonio netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	271	1.581	0	(158)	0	0	0	0
Hot Money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.576)	(3.218)	3.562	268	0	0	0	0
Strumenti derivati									
Cash Flow		1.894	2.495	(1.888)	(234)	0	0	0	0
Fair Value		0	0	0	0	11.808	6.022	1.060	(597)
Totale		(1.411)	858	1.674	(124)	11.808	6.022	1.060	(597)

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 2021);
- > Nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- > I valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- > L'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- > Ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

> Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori locali, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobiliare finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioramento. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con particolare riguardo alle esigenze dei mercati e agli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a

livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

> Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

> Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

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

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione

mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo.

Massima esposizione al rischio di credito	2022	2021
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	121	127
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	15.212	15.415
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.242	716
Altre attività	1.601	1.052
Disponibilità liquide equivalenti	27.069	158.001
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	174	174
Totale	45.419	175.485

> Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed). Si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione in merito alla copertura delle prossime scadenze finanziarie.

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

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

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 imprevedibili, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- > Per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward

al 31 dicembre;

> Per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;

> Per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di

chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;

> I valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2022	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	8.435	4.791	20.864	63.165	89.528	377.557	7.401	571.741
Leasing	38	78	121	250	491	1.895	0	2.873
Bond	1.125	0	0	9.625	509.625	0	0	520.375
Linee a B / T	13	0	0	0	0	0	0	13
Totale	9.611	4.869	20.985	73.040	599.644	379.452	7.401	1.095.002
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	3	91	88	(112)	(147)	218	0	141
Totale	3	91	88	(112)	(147)	218	0	141
Esposizione al 31 dicembre 2022	9.614	4.960	21.073	72.928	599.470	379.670	7.401	1.905.143

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2021	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	2.614	3.638	8.397	17.167	280.770	114.439	45.230	472.254
Leasing	33	66	66	167	345	1.230	935	2.841
Bond	1.125	0	157.670	9.625	10.750	509.625	0	688.794
Linee a B / T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	3.772	3.703	166.134	26.959	291.865	625.292	46.165	1.163.890
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	302	676	1.236	1.875	2.621	1.681	572	8.962
Totale	302	676	1.236	1.875	2.621	1.681	572	8.962
Esposizione al 31 dicembre 2021	4.074	4.379	167.370	28.834	294.486	626.973	46.737	1.172.852

Le scadenze finanziarie del 2022, complessivamente pari a 180,6 milioni di Euro, sono state coperte con i 158 milioni di Euro di liquidità disponibile a inizio anno e, per la parte residua, attraverso le risorse reperite con due finanziamenti chiusi nella seconda metà dell'anno. Ad agosto è stato chiuso il primo unsecured senior green loan della storia di IGD, per un importo di 215 milioni di Euro, con durata di tre anni estensibile di ulteriori due: uno strumento molto gradito tanto agli istituti bancari quanto agli investitori, che IGD è riuscita a ottenere potendo vantare un ampio portafoglio di asset di alta qualità, con certificazioni BREEAM a livello "very good" o "excellent". È stato inoltre ottenuto da un primario istituto di credito un finanziamento con garanzia SACE per un importo di 20,9 milioni di Euro. A seguito dei rinnovi negoziati nel corso della primavera, a fine 2022 le linee committed sono pari a 60 milioni di Euro, interamente disponibili. Il Gruppo dispone di linee uncommitted per un importo pari a 105 milioni di Euro.

Considerate le nuove risorse disponibili, tra quelle reperite e quelle rinnovate e la generazione di cassa derivante dall'attività ordinaria il Gruppo, ha concluso l'esercizio avendo già sostanzialmente coperto per intero le scadenze del 2023 e del primo trimestre 2024. Inoltre, il Gruppo sta lavorando al prossimo rifinanziamento con congruo anticipo, tenuto conto anche della disponibilità di immobili da utilizzare a garanzia per un importo pari a circa 1,4 miliardi di Euro tramite la definizione di un'operazione per

un importo pari a ca. 225 -250 milioni di Euro che sarà perfezionata nel primo semestre con cui coprire interamente le esigenze dei prossimi 18 mesi.

> Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

> Il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2021 tale rapporto era pari allo 0,84x, mentre al 31 dicembre 2022 il rapporto si è leggermente incrementato attestandosi allo 0,87x;

> Il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2022 tale rapporto è pari al 45,46% in incremento rispetto al 44,76% del 31 dicembre 2021.

> Conflitto in Ucraina e scenario macroeconomico

La Direzione del Gruppo ha ritenuto che il conflitto in Ucraina e i conseguenti impatti sullo scenario macroeconomico rappresentino un fatto rilevante. Gli impatti per il Gruppo IGD correnti e attesi, pur essendo rilevanti come

indicato nella Relazione sulla gestione, non hanno determinato la necessità di rivedere le stime dei valori di bilancio al 31 dicembre 2022, in considerazione sia che il Gruppo non è esposto in maniera diretta ai rischi derivanti

dal conflitto e sia che tutti gli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2022 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

> NOTA 41) STRUMENTI DERIVATI

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle

singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair Value - gerarchia	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	6.314	0	6.314	2
Passività per strumenti derivati	(199)	(8.435)	8.236	2
IRS effetto netto	6.115	(8.435)	14.550	

Dettaglio Contratti	IRS 46_39 Intesa Sanpaolo 3.3495%	IRS 118_40 Banco BPM 3.285%	IRS 118_54 Intesa Sanpaolo 3.272%	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 32_80 Intesa Sanpaolo 3.25%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 30_82 BPM 2.30%	IRS 30_83 Intesa Sanpaolo 2,285%
Importo Nominale	685.197	3.487.038	4.649.384	8.910.000	11.025.000	5.346.000	6.870.250	6.870.250
Data Accensione	16/02/2009	31/12/2011	31/12/2010	30/12/2011	02/11/2012	31/12/2011	27/12/2010	27/12/2010
Data Scadenza	10/01/2023	31/03/2024	28/03/2024	31/12/2025	01/11/2024	31/12/2025	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,3495%	3,285%	3,272%	2,429%	3,25%	2,427%	2,30%	2,285%

Dettaglio Contratti	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 30_85 MPS 2.30%	IRS 30_86 Intesa Sanpaolo 2.30%	IRS 29_100 Intesa Sanpaolo 3.412%	IRS 118_101 Intesa Sanpaolo 3.25%	IRS 49_102 MPS 2.80%	IRS 121_97 BNL 0,5925%
Importo Nominale	3.564.000	6.870.250	6.870.250	4.027.255	3.487.038	1.785.714	26.750.000
Data Accensione	30/12/2011	27/12/2010	27/12/2010	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2011	08/06/2017
Data Scadenza	31/12/2025	27/03/2024	27/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	31/03/2024	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,43%	2,30%	2,30%	3,41%	3,25%	2,80%	0,59%

Dettaglio Contratti	IRS 121_99 Bintesa 0.5925%	IRS 37_122 Intesa Sanpaolo 0.333%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3.18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale	26.750.000	41.500.000	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,33%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%

> NOTA 42) EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

In data 26 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. ha preso atto delle valutazioni al 31 dicembre 2022, ricevute in pari data dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.a, Kroll Advisory S.p.a., Cushman & Wakefield LLP e Jones Lang LaSalle S.p.a., che attestano un valore di mercato del patrimonio immobiliare consolidato della Società pari a 2.080,86 milioni di Euro.

Tali valutazioni, elaborate utilizzando il metodo dei flussi di cassa attualizzati, sono state impattate dal rialzo delle curve dei tassi, anche alla luce del peggioramento del quadro macroeconomico e tengono conto delle capex del periodo, comportando un effetto complessivo di variazione a fair value a conto economico pari a circa - 94 milioni di Euro.

Sulla base delle informazioni e dei dati preliminari disponibili, la Società ha ritenuto di confermare la guidance di

FFO per il 2022, comunicata il 4 agosto u.s., pari a +2/3% rispetto al 2021 (ovvero +17/18% tenuto conto della variazione di perimetro per effetto della cessione di asset perfezionata a fine 2021).

Tenuto conto del risultato netto ricorrente previsto (FFO) e dell'incremento del rapporto di leva finanziaria (soprattutto per effetto delle variazioni negative di fair value precedentemente commentate), la Società ritiene che il dividendo relativo all'esercizio 2022 (da pagare nel 2023 successivamente all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti) possa essere compreso tra 0,25€ e 0,30€ per azione, corrispondente al livello minimo indicato nel Piano Industriale 2022-2024.

> NOTA 43) IMPEGNI

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2022 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

> Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche di Livorno, per un importo residuo pari a circa 5,4 milioni di Euro;

> NOTA 44) CONTENZIOSO

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ. S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indeducibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di

circa 5,4 milioni di Euro;

> Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di San Benedetto del Tronto, per un importo pari a circa 3,2 milioni di Euro.

autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate com-

pletivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'E-

> NOTA 45) IFRS 7 - "STRUMENTI FINANZIARI: INFORMAZIONI INTEGRATIVE"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'IFRS 9.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

> Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 dicembre 2022, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;

> Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;

> Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al costo ammortizzato (al netto di eventuali svalutazioni);

> Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

> Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2022, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;

> Passività al costo ammortizzato.

milia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

> Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS9 al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021:

Dati al 31 dicembre 2022	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE							Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Attività per strumenti finanziari correnti	0	0	6.314	0	0	0	0	6.314	0	6.314	6.314	
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	121	0	0	0	0	121	0	121	121	
Partecipazioni	0	0	25.765	0	0	0	0	25.765	0	25.765	25.765	
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	15.212	0	0	0	0	15.212	15.212	0	15.212	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.242	0	0	0	0	1.242	1.242	0	1.242	
Altre attività correnti	0	0	1.601	0	0	0	0	1.601	1.601	0	1.601	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	27.069	0	0	0	0	27.069	27.069	0	27.069	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	77.498	0	0	0	0	77.498	45.124	32.374	77.498	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	199	199	0	199	199	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	13.000	0	13.000	13.000	0	13.000	
Leasing	0	0	0	0	0	2.525	0	2.525	380	2.145	2.400	
Bond	0	0	0	0	0	497.035	0	497.035	1.812	495.223	489.722	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	28.519	0	28.519	7.294	21.225	28.519	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	463.105	0	463.105	76.348	386.757	475.255	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	8.656	0	8.656	0	8.656	8.656	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	10.441	0	10.441	0	10.441	10.441	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	22.746	0	22.746	22.746	0	22.746	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.845	0	1.845	1.845	0	1.845	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	14.163	0	14.163	14.163	0	14.163	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.062.035	199	1.062.234	137.588	924.646	1.066.946	

Dati al 31 dicembre 2021	VALORE CONTABILE						VALORE CONTABILE					Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	127	0	0	0	0	127	0	127	127	
Partecipazioni	0	0	25.765	0	0	0	0	25.765	0	25.765	25.765	
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	15.415	0	0	0	0	15.415	15.415	0	15.415	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	716	0	0	0	0	716	716	0	716	
Altre attività correnti	0	0	1.052	0	0	0	0	1.052	1.052	0	1.052	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	158.001	0	0	0	0	158.001	158.001	0	158.001	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	201.250	0	0	0	0	201.250	175.184	26.066	201.250	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	8.435	8.435	0	8.435	8.435	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasing	0	0	0	0	0	2.893	0	2.893	368	2.525	2.887	
Bond	0	0	0	0	0	650.746	0	650.746	157.960	492.786	662.700	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	36.733	0	36.733	8.214	28.519	36.733	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	454.906	0	454.906	27.327	427.579	455.887	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	7.909	0	7.909	0	7.909	7.909	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	10.441	0	10.441	0	10.441	10.441	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	16.062	0	16.062	16.062	0	16.062	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	950	0	950	950	0	950	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	14.740	0	14.740	14.740	0	14.740	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.195.380	8.435	1.203.815	225.622	978.194	1.216.744	

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti

dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2022 è stato stimato un credit spread pari al 3,75% (1,7% nel 2021).

> Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2022	2021
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	121	127

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

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	2022	2021
Saldo all'inizio dell'esercizio	20.343	22.695
Accantonamenti da svalutazioni individuali	533	3.447
Utilizzi dell'esercizio	(2.888)	(5.781)
Altri movimenti	0	(18)
Totale	17.988	20.343

> Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di Fair Value dei derivati detenuti dalla Capogruppo, con-

tabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, sono stati positivi sia nel 2022 che nel 2021 rispettivamente pari ad Euro 5.627 migliaia e ad Euro 4.005 migliaia. Gli effetti relativi alla variazione di Fair Value dei derivati detenuti da società controllate e consolidate, contabilizzati a Patrimonio Netto nella apposita riserva Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali sono stati positivi sia nel 2022 che nel 2021 rispettivamente pari ad Euro 5.039 migliaia e ad Euro 1.133 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2022	Valore contabile						Derivati di copertura
	Attività/ Passività finanziarie al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	
	31-dic-22						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(2.930)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(533)	0	0	0	0
Totale	0	0	(533)	0	0	0	(2.930)

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2021	Valore contabile						Derivati di copertura
	Attività/ Passività finanziarie al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	
	31-dic-21						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(5.406)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(3.430)	0	0	0	0
Totale	0	0	(3.430)	0	0	0	(5.406)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

Interessi Attivi	2022	2021
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	90	58
Crediti vs parti correlate	0	0
Interessi Passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	130	1
Debiti vari e altre passività	1.346	1.329
Passività finanziarie		
Mutui	10.153	7.354
Leasing	48	33
IFRS 16	1.234	1.250
Bond	14.710	18.552
Finanziamenti a breve	0	0

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

Prospetto riepilogativo Bilancio COOP Alleanza 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
ATTIVO		
A) Crediti V / Soci per vers. ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	3.807.419.353	3.871.438.028
C) Attivo Circolante	2.840.545.196	2.731.711.544
D) Ratei e Risconti	23.398.879	10.120.955
Totale Attivo	6.671.363.428	6.613.270.527
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	1.682.660.546	1.720.584.845
B) Fondi per rischi ed oneri	107.505.356	105.567.083
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	110.412.651	125.236.263
D) Debiti	4.767.625.630	4.658.663.932
E) Ratei e Risconti	3.159.245	3.218.404
Totale Passivo e Patrimonio Netto	6.671.363.428	6.613.270.527
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	4.565.789.102	4.213.362.446
B) Costi della produzione	(4.669.658.467)	(4.322.635.297)
C) Proventi ed oneri finanziari	129.035.704	35.042.646
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	(60.537.562)	(66.972.801)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(3.390.729)	2.970.322
Utile (Perdita) dell'esercizio	(38.761.952)	(138.232.684)

4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti

Di seguito viene fornito l'elenco integrale delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	34.302.411,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano via San Paolo 7	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati

(*): IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo.

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 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 2022
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	115
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Management SIIQ S.p.A. - IGD Service S.r.l. - Porta Medicea S.r.l.	30
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	25
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	20
Totale			190

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

- I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2022.
- Si attesta, inoltre, che:
 - Il Bilancio Consolidato:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 23 febbraio 2023

Amministratore Delegato

Claudio Albertini

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Carlo Barban

4.11 // Relazione della Società di revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo" o "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano/Monza/Brianza/Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informazione completa relativa alla struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Al 31 dicembre 2022 il valore degli investimenti immobiliari, delle immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 2.107 milioni (di cui Euro 36,7 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 29,3 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 95,3% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dal Gruppo anche tramite una società collegata valutata con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 25,6 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso e le rimanenze per lavori in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 93,7 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare del Gruppo, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dalle attuali tensioni geopolitiche provocate dal conflitto tra Russia e Ucraina, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio del Gruppo al 31 dicembre 2022.

Le note 7, 14, 17 e 22 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

3

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dal Gruppo per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management del Gruppo responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management del Gruppo e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal management del Gruppo agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dal Gruppo;
- verifica dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Deloitte.

4

Altri aspetti

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 16 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Immobiliare Grandi Distribuzione SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

Deloitte.

5

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Deloitte.

6

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

7

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2023



5

// IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022 INDICE DETTAGLIATO

5.1	Conto economico	5.6.2.16 <i>Fondi per rischi e oneri</i>
5.2	Conto economico complessivo	5.6.2.17 <i>Benefici ai dipendenti</i>
5.3	Situazione patrimoniale - finanziaria	5.6.2.18 <i>Ricavi</i>
5.4	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	5.6.2.19 <i>Interessi</i>
5.5	Rendiconto finanziario	5.6.2.20 <i>Dividendi</i>
5.6	Note di commento ai prospetti contabili	5.6.2.21 <i>Costi</i>
5.6.1	Informazioni generali	5.6.2.22 <i>Proventi e oneri finanziari</i>
5.6.2	Sintesi dei principi contabili	5.6.2.23 <i>Imposte sul reddito</i>
5.6.2.1	<i>Criteri di redazione</i>	5.6.2.24 <i>Cancellazione di attività e passività finanziarie</i>
5.6.2.2	<i>Attività immateriali</i>	5.6.2.25 <i>Criteri di conversione delle poste in valuta estera</i>
5.6.2.3	<i>Aggregazioni aziendali ed Avviamenti</i>	5.6.2.26 <i>Strumenti finanziari derivati</i>
5.6.2.4	<i>Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso</i>	5.6.2.27 <i>L'applicazione del Regime Speciale SIIQ</i>
5.6.2.5	<i>IAS 23 - oneri finanziari</i>	5.6.3 Uso di stime
5.6.2.6	<i>IFRS 16 - Leases</i>	5.6.4 Informativa per segmenti operativi
5.6.2.7	<i>Impianti, macchinari e attrezzature</i>	5.6.5 Note di commento al Bilancio di esercizio
5.6.2.8	<i>Partecipazioni</i>	5.7 Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi
5.6.2.9	<i>Attività finanziarie</i>	5.8 Direzione e coordinamento
5.6.2.10	<i>Altre attività non correnti</i>	5.9 Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob
5.6.2.11	<i>Crediti commerciali e altri crediti</i>	5.10 Attestazione del bilancio d'esercizio
5.6.2.12	<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	5.11 Allegati
5.6.2.13	<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</i>	5.12 Relazione della Società di Revisione
5.6.2.14	<i>Azioni proprie</i>	5.13 Relazione del Collegio Sindacale
5.6.2.15	<i>Passività finanziarie</i>	

5.1 // Conto Economico

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione A - B
Ricavi	1	112.825.531	119.318.137	(6.492.606)
Ricavi verso terzi		81.219.765	77.497.362	3.722.403
Ricavi verso parti correlate		31.605.766	41.820.775	(10.215.009)
Altri proventi	2	1.181.297	1.148.121	33.176
Altri proventi verso terzi		738.294	691.395	46.899
Altri proventi verso parti correlate		443.003	456.726	(13.723)
Ricavi e proventi operativi		114.006.828	120.466.258	(6.459.430)
Costi per servizi	3	(15.331.001)	(11.594.663)	(3.736.338)
Costi per servizi verso terzi		(8.900.145)	(7.941.002)	(959.143)
Costi per servizi verso parti correlate		(6.430.856)	(3.653.661)	(2.777.195)
Costi del personale	4	(5.894.184)	(6.057.004)	162.820
Altri costi operativi	5	(8.324.094)	(14.155.033)	5.830.939
Costi Operativi		(29.549.279)	(31.806.700)	2.257.421
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.124.090)	(639.897)	(484.193)
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(41.510)	35.119	(76.629)
Svalutazione crediti		(460.683)	(2.645.653)	2.184.970
Variazioni del fair value investimenti immobiliari e immobiliz. in corso		(59.301.950)	(378.704)	(58.923.246)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	(60.928.233)	(3.629.135)	(57.299.098)
Risultato operativo		23.529.316	85.030.423	(61.501.107)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	4.052	912.648	(908.596)
Provenienti finanziari		737.768	80.087	657.681
Proventi finanziari verso terzi		57.038	51.220	5.818
Proventi finanziari verso parti correlate		680.730	28.867	651.863
Oneri finanziari		(29.061.745)	(32.384.326)	3.322.581
Oneri finanziari verso terzi		(28.919.644)	(32.379.247)	3.459.603
Oneri finanziari verso parti correlate		(142.101)	(5.079)	(137.022)

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione A - B
Gestione finanziaria	8	(28.323.977)	(32.304.239)	3.980.262
Risultato prima delle imposte		(4.790.609)	53.638.832	(58.429.441)
Imposte sul reddito	9	(237.317)	454.569	(691.886)
Risultato Netto dell'esercizio		(5.027.926)	54.093.401	(59.121.327)

5.2 // Conto economico complessivo

(Importi in Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Risultato netto dell'esercizio	(5.027.926)	54.093.401
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	468.052	(8.439)
Effetti Fiscali	(8.830)	334
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	459.222	(8.105)
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	7.403.133	5.224.003
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.776.752)	(1.218.877)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	5.626.381	4.005.126
Totale Utile / (Perdita) complessivo dell'esercizio	1.057.677	58.090.422

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione A - B
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	764.840	289.625	475.215
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.764.840	1.289.625	475.215
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.741.750.399	1.781.635.133	(39.884.734)
Fabbricato	13	6.998.864	7.173.012	(174.148)
Impianti e macchinari	14	86.051	112.046	(25.995)
Attrezzature e altri beni	14	1.649.111	1.124.574	524.537
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	25.926.298	27.882.640	(1.956.342)
		1.776.410.723	1.817.927.405	(41.516.682)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	970.928	2.769.448	(1.798.520)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	82.610	83.542	(932)
Partecipazioni	18	212.097.918	212.097.920	(2)
Attività per strumenti derivati	39	1.119.317	0	1.119.317
		214.270.773	214.950.910	(680.137)
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		1.992.446.336	2.034.167.940	(41.721.604)
Attività correnti:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	10.684.761	10.956.842	(272.081)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	1.046.133	397.100	649.033
Altre attività correnti	21	2.070.220	1.740.323	329.897
Altre attività correnti verso parti correlate	22	1.408.607	1.349.743	58.864
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	93.144.754	94.072.500	(927.746)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	21.043.995	146.380.092	(125.336.097)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		129.398.470	254.896.600	(125.498.130)
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		2.121.844.806	2.289.064.540	(167.219.734)

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione A - B
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve		476.320.920	470.563.790	5.757.130
Utile (perdite) a nuovo		19.695.070	3.892.862	15.802.208
Utile (perdite) netto esercizio		(5.027.926)	54.093.401	(59.121.327)
Patrimonio netto		1.140.988.064	1.178.550.053	(37.561.989)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)	25	1.140.988.064	1.178.550.053	(37.561.989)
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	199.338	6.736.621	(6.537.283)
Passività finanziarie	26	840.980.896	880.022.871	(39.041.975)
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.544.252	1.975.548	(431.296)
Fondi per rischi e oneri futuri	28	3.862.574	3.692.680	169.894
Debiti vari e altre passività	29	2.404.124	1.597.367	806.757
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	29	10.891.685	10.441.685	450.000
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (D)		859.882.869	904.466.772	(44.583.903)
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie	30	91.515.631	185.792.213	(94.276.582)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	30	3.465.878	30.843	3.435.035
Debiti commerciali e altri debiti	32	13.087.984	8.048.114	5.039.870
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	33	1.461.022	901.671	559.351
Passività per imposte	34	508.135	671.923	(163.788)
Altre passività	35	10.686.046	10.383.459	302.587
Altre passività verso parti correlate	36	249.177	219.492	29.685
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (E)		120.973.873	206.047.715	(85.073.842)
TOTALE PASSIVITÀ (F=D+E)		980.856.742	1.110.514.487	(129.657.745)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (C+F)		2.121.844.806	2.289.064.540	(167.219.734)

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2022	650.000	0	470.565	3.892	54.093	1.178.550
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	(5.028)	(5.028)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	5.626	0	0	5.626
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	459	0	0	459
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	6.085	0	(5.028)	1.057
<i>Ripartizione dell'utile 2021</i>						
Distribuzione dividendi	0	0	(6.887)	(31.733)	0	(38.620)
Destinazione utile 2021	0	0	6.558	47.535	(54.093)	0
Saldo al 31/12/2022	650.000	0	476.321	19.695	(5.028)	1.140.988

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	650.000	30.058	502.946	3.892	(66.437)	1.120.459
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	54.093	54.093
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	4.005	0	0	4.005
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(8)	0	0	(8)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	3.997	0	54.093	58.090
<i>Copertura perdita 2020</i>						
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	1	0	0	1
Copertura della perdita 2020	0	(30.058)	(36.379)	0	66.437	0
Saldo al 31/12/2021	650.000	0	470.565	3.892	54.093	1.178.550

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2022	31/12/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DELL'ESERCIZIO:			
Risultato dell'esercizio		(5.028)	54.093
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Imposte dell'esercizio	9	237	(455)
Oneri/ (proventi) finanziari	8	28.324	32.304
Ammortamenti e accantonamenti	6	1.124	640
Svalutazione crediti	6	461	2.646
Svalutazione/ (Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	6	41	(35)
Variazioni del fair value - (incrementi)/ decrementi	6	59.302	378
(Plusvalenze)/ Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili		0	(908)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato		792	931
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		85.253	89.594
Oneri finanziari netti pagati		(26.015)	(26.790)
TFR, TFM e salario variabile		(988)	(471)
Imposte sul reddito pagate		(261)	(153)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		57.989	62.180
Variazione dei crediti commerciali		(837)	(212)
Variazione altre attività		1.410	(1.694)
Variazione debiti commerciali		5.599	2.866
Variazione altre passività		(603)	(1.704)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		63.558	61.436
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	11	(611)	(293)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
Effetto dismissione investimenti immobiliari		0	113.819
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(18.357)	(11.679)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	0
(Investimenti) in Partecipazioni		0	42

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)	(18.968)	101.889
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate	928	(864)
Distribuzione dividendi	25	(38.619)
Canoni pagati per locazioni operative	(3.619)	(2.923)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	288.946	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(417.562)	(123.891)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)	(169.926)	(127.678)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C)	(125.336)	35.647
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	31	146.380
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	31	21.044

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1. // Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 23 febbraio 2023.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2. // Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1. // Criteri di redazione

> Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2022 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.

> 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 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022:

> 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;

> 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;

> Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment;

> Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets;

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 2022

> 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. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti;

> 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.

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" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". I documenti hanno 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 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento;

> In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società

dall'adozione di tale emendamento.

5.6.2.2. // Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3. // Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rileva-

ti 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 pro-

prio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- > Rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- > Non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- > Quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di

avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

5.6.2.4. // Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

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 utilizzato. Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato.

Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.

Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

> Per le Gallerie Commerciali e gli uffici è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

> Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo

anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

> Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF);

> Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

5.6.2.5. // IAS 23 - Oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo valore di mercato. La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

5.6.2.6. // IFRS 16 - Leases

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a loro volta affittata a terzi.

Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti,

la Società si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

5.6.2.7. // Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento / riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varia e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20%
Personal computer, accessori di rete	40%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

5.6.2.8. // Partecipazioni

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

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

Le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la par-

tecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile alla Società, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

5.6.2.9. // Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

- > Costo ammortizzato;
- > *Fair value* rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;
- > *Fair value* rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

5.6.2.10. // Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

5.6.2.11. // Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al costo ammortizzato 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 in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico.

5.6.2.12. // Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

5.6.2.13. // Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dalla Società prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

5.6.2.14. // Azioni proprie

Le azioni proprie sono rilevate al costo e iscritte a riduzione del patrimonio netto. Gli effetti economici derivanti dalle eventuali vendite successive sono rilevati nel patrimonio netto.

5.6.2.15. // Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo 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. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

5.6.2.16. // Fondi per rischi e oneri

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

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

5.6.2.17. // Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni

di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

5.6.2.18. // 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, al netto di sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico:

- > Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

- > Prestazione di servizi

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

5.6.2.19. // Interessi

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

5.6.2.20. // Dividendi

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

5.6.2.21. // Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

5.6.2.22. // Proventi e oneri finanziari

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

5.6.2.23. // Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2022 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. Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

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 tempo-

ranee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

5.6.2.24. // Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

- > I diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- > La Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- > La Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa;

> Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

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

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

5.6.2.25. // Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD SIIQ S.p.A. è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

5.6.2.26. // Strumenti finanziari derivati

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

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

- a. all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

- b. si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- c. l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- d. la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

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

Fair value hedge

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

Cash flow hedge

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

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

conto economico.

5.6.2.27. // L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).

Al 31 dicembre 2022, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al Fair Value) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006

n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	Totale	Gestione esente	Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	114.006.828	105.257.221	8.749.607
Totale costi operativi	(29.549.279)	(28.113.154)	(1.436.124)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.124.090)	(749.276)	(374.815)
Svalutazione crediti	(460.683)	(413.083)	(47.600)
(Svalutazioni)/ Ripristini immobilizzazioni in corso	(41.510)	(41.510)	0
Variazione del fair value - incrementi/ (decrementi)	(59.301.950)	(57.104.999)	(2.196.951)
RISULTATO OPERATIVO	23.529.316	18.835.199	4.694.117
Risultato Gestione partecipazioni	4.052	0	4.052
Proventi finanziari	737.768	1.283	736.485
Oneri finanziari	(29.061.745)	(26.439.816)	(2.621.929)
Saldo della gestione finanziaria	(28.323.977)	(26.438.533)	(1.885.444)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.790.609)	(7.603.334)	2.812.725
Imposte sul reddito del periodo	(237.317)	0	(237.317)
UTILE DEL PERIODO	(5.027.926)	(7.603.334)	2.575.409

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2022
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	105.257.221
Plusvalenze realizzate	0
Risultato conferimento juice	0
Totale (A)	105.257.221
Componenti positivi	114.747.077
Plusvalenze realizzate	0
Risultato conferimento juice	0
Totale (B)	114.747.077
Parametro reddituale (A/B)	91,73%

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro)		31/12/2022
Immobili destinati alla locazione		1.733.650.489
Immobili in corso di costruzione		25.926.298
Partecipazioni in SIINQ		69.967.081
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi		25.666.000
Diritti d'uso		0
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	A	1.855.209.867
TOTALE ATTIVO	B	2.114.823.801
Elementi esclusi dal rapporto:	C	(127.987.749)
Disponibilità liquide		(21.043.995)
Finanziamenti soc. gruppo		(86.141.105)
Crediti commerciali		(11.713.540)
Sede IGD SIIQ		(6.998.864)
Attività per strumenti derivati		(1.119.317)
Attività per imposte anticipate		(970.928)
Crediti Tributari		0
Diritti d'uso		0
Totale attivo rettificato B-C=D	D	1.986.836.052
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		93,38%

5.6.3. // Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

> Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza, (iv) economicità. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2022 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indi-

pendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Duff&Phelps Reag S.p.A. (già Real Estate Advisory Group S.p.A.), (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

> Per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

> Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) L'entità del flusso di cassa netto:

a. Nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà.

b. Nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.

2) La distribuzione nel tempo dei flussi:

a. Nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.

3) Il tasso di attualizzazione,

4) Il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti

Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) Le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:

(i) Per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, come specificato nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

(ii) Per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) Le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

> Del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;

> Della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;

> Della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ. Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai

prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

> Gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

> Gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:

(a) Prezzi quotati per attività o passività 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.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare di IGD SIIQ, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2022, con esclusione del progetto in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutato al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2022 Importi in migliaia di Euro	Prezzi Quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.316.246
Ipermercati e supermercati	0	0	401.180
Porzioni di proprietà residuale	0	0	16.224
Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A.	0	0	1.733.650
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	8.100
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	8.100
Totale Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A. valutati al Fair Value	0	0	1.741.750

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

> Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

> Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel Fondo Juice è strettamente connessa al fair value ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

> Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

> Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

> Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove di-

sponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

> Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

> Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

5.6.4. // Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, IGD sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali

settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management.

area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

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

Conto Economico	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta A Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
Totale ricavi e proventi operativi	112.826	119.396	1.181	1.070	0	0	0	0	114.007	120.466
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi diretti (a)	(18.715)	(22.203)	(5)	(13)	0	0	0	0	(18.720)	(22.216)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(11.291)	(11.088)	(11.291)	(11.088)
Totale costi operativi (a) + (b)	(18.715)	(22.203)	(5)	(13)	0	0	(11.291)	(11.088)	(30.011)	(33.304)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.124)	(333)	0	0	0	0	0	(307)	(1.124)	(640)
(Svalutazione)/ Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(41)	35	0	0	0	0	0	0	(41)	35
Variazione del fair value - incrementi/ (decrementi)	(59.302)	(379)	0	0	0	0	0	0	(59.302)	(379)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni del fair value	(60.467)	(677)	0	0	0	0	0	(307)	(60.467)	(984)
RISULTATO OPERATIVO	33.644	96.516	1.176	1.057	0	0	(11.291)	(11.395)	23.529	86.178
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	4	(777)	4	(777)
Proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	738	80	738	80
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	(29.062)	(31.843)	(29.062)	(31.843)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(28.324)	(31.763)	(28.324)	(31.763)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	33.644	96.516	1.176	1.057	0	0	(39.611)	(49.935)	(4.791)	53.638
Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(237)	455	(237)	455
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	33.644	96.516	1.176	1.057	0	0	(39.848)	(43.480)	(5.028)	54.093
(Utile) / Perdite dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	33.644	96.516	1.176	1.057	0	0	(39.848)	(43.480)	(5.028)	54.093

5.6.5. // Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi	1	112.826	119.318	(6.492)
Ricavi verso terzi		81.220	77.497	3.723
Ricavi verso parti correlate		31.606	41.821	(10.215)
Altri proventi	2	1.181	1.148	33
Altri proventi verso terzi		738	691	47
Altri proventi verso parti correlate		443	457	(14)
Ricavi e proventi operativi		114.007	120.466	(6.459)

Al 31 dicembre 2022 IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 114.007 migliaia. Il decremento, pari ad Euro 6.459 migliaia è dovuto alla riduzione della linea "ricavi" per Euro 6.492 migliaia parzialmente compensato dall'incremento degli "altri proventi" per Euro 33 migliaia.

> NOTA 1) RICAVI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	25.552	34.673	(9.121)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	668	127	541
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	299	1.260	(961)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	235	235	0
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	26.754	36.295	(9.541)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	79.532	77.201	2.331
Locazioni	9.584	9.512	72
Verso parti correlate	4.174	4.853	(679)
Verso terzi	5.410	4.659	751
Affitti d'azienda	69.948	67.689	2.259
Verso parti correlate	1.432	901	531
Verso terzi	68.516	66.788	1.728
Gallerie di proprietà di terzi	3.185	3.251	(66)
Locazioni	220	206	14
Verso parti correlate	33	32	1
Verso terzi	187	174	13
Affitti d'azienda	2.965	3.045	(80)
Verso parti correlate	55	53	2
Verso terzi	2.910	2.992	(82)
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee	3.355	2.571	784
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee	3.294	2.522	772
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee vs correlate	61	49	12
TOTALE GALLERIE	86.072	83.023	3.049
TOTALE GENERALE	112.826	119.318	(6.492)
di cui correlate	31.606	41.821	(10.215)
di cui terzi	81.220	77.497	3.723

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 3.049 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà e uffici risultano in incremento di Euro 2.331 migliaia principalmente per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento Istat dei canoni di affitto. Tali effetti sono parzialmente compensati dall'aumento degli sconti temporanei concessi ai clienti nel corso dell'esercizio. I ricavi da contratti diversi e le locazioni temporanee risultano in incremento per Euro 784 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.541 migliaia, principalmente per effetto del conferimento al fondo Juice, avvenuto nel mese di novembre 2021 di 5 ipermercati e 1 supermercato.

> NOTA 2) ALTRI PROVENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Sopravvenienze attive	39	166	(127)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	231	214	17
Ricavi per Pilotage, oneri di cantiere	219	160	59
Ricavi per commercializzazione	217	128	89
Altri ricavi diversi	32	23	9
Altri proventi verso terzi	738	691	47
Rimborsi diversi verso correlate	0	53	(53)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	23	64	(41)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	25	30	(5)
Servizi amministrativi correlate	224	311	(87)
Altri ricavi verso correlate	171	0	171
Altri proventi verso parti correlate	443	458	(15)
Altri proventi	1.181	1.149	32

Gli altri proventi registrano un incremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo complessivo di Euro 32 migliaia. Gli altri proventi verso terzi hanno registrato un incremento pari ad Euro 47 migliaia dovuto principalmente ai ricavi da pilotage ed ai ricavi da commercializzazione

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,9% del totale dei ricavi di IGD.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, IGD non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 37.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

ne parzialmente compensati dalla riduzione delle sopravvenienze attive. Un andamento di segno opposto hanno fatto registrare gli altri proventi verso parti correlate in diminuzione per un importo pari ad Euro 15 migliaia.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Costi per servizi verso terzi	8.900	7.941	959
Affitti passivi	80	67	13
Utenze	224	133	91
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	75	410	(335)
Spese gestione centri per sfitti	1.221	1.033	188
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.333	1.091	242
Assicurazioni	929	855	74
Onorari e compensi	106	131	(25)
Compensi ad organi sociali	845	838	7
Compensi società di revisione	135	189	(54)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	446	436	10
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	3	12	(9)
Consulenze	1.076	1.923	(847)
Compensi per valutazioni immobiliari	334	357	(23)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	119	175	(56)
Spese di co-marketing	768	0	768
Sopravvenienze passive/ (attive)	(186)	(431)	245
Altri costi per servizi	1.392	722	670
Costi per servizi verso parti correlate	6.431	3.654	2.777
Affitti passivi	2	2	0
Service	184	311	(127)
Spese gestione centri per sfitti	2.366	1.607	759
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.082	1.632	450
Spese di co-marketing	1.603	0	1.603
Assicurazioni	8	43	(35)
Compensi ad organi sociali	65	52	13
Altri costi per servizi	121	7	114
Costi per servizi	15.331	11.595	3.736

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 3.736 migliaia.

L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 959 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento delle spese di gestione centri per sfitti e cap a causa dell'incremento delle spese energetiche, alla stipula del contratto quadro di co-marketing con Coop Alleanza per Euro 768 migliaia nonché alle minori sopravvenienze passive/attive, pari ad Euro 245 migliaia, relative allo sconto sugli affitti del centro "Fonti del Corallo" del periodo gennaio/marzo 2021 concordati con i proprietari dei centri a causa delle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto alla pandemia da Covid-19. Tali incrementi sono stati solo parzialmente compensati dalla

diminuzione delle spese sostenute per pubblicità ed eventi promozionali e dei costi per consulenze.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 2.777 migliaia per effetto dell'incremento dei costi per locali sfitti e per tetto alle spese degli operatori, nonché per effetto dei contributi e indennizzi relativi ai costi del progetto co-marketing con Coop Alleanza 3.0 per Euro 1.603 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 2022.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Rossella Saoncella	Presidente	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	75.000
	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	25.000
	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	300.000
	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Alessia Savino	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Edy Gambetti	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Collegio Sindacale				
Gian Marco Committeri	Pres. Collegio Sindacale	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	30.000
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	20.000

Organi di Controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Comitato Controllo e Rischi				
Rossella Schiavini	Consigliere (Presidente)	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	12.000
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	8.000
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	8.000
Organismo di Vigilanza				
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	8.000
Comitato Nomine e Remunerazione				
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere (Presidente)	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	3.750
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	3.750
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	3.750
Comitato Parti Correlate				
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	2.250
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	3.000
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	01/01/22 - 31/12/22	Appr. bil. 2023	3.000

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

> NOTA 4) COSTI DEL PERSONALE

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Salari e stipendi	4.096	4.456	(360)
Oneri sociali	1.211	1.211	0
Trattamento di fine rapporto	312	290	22
Altri costi	275	100	175
Costi del personale	5.894	6.057	(163)

La voce "costo del personale" risulta in decremento per Euro 163 migliaia principalmente per il minor accantonamento a premio di risultato e per la riduzione del numero medio di dipendenti per il turnover dell'anno.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 107 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2022	31/12/2021
Dirigenti	5	5
Quadri	14	14
Impiegati Direttivi	30	29
Impiegati	26	29
Totale	75	77

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	7.122	7.661	(539)
Altre imposte e tasse	77	85	(8)
Registrazione contratti	252	295	(43)
Sopravvenienze attive/ passive ordinarie	17	1	16
Quote associative	127	129	(2)
Perdite su crediti	347	171	176
Effetto Covid - perdite per sconti su canoni	0	5.585	(5.585)
Costi carburanti e pedaggi	139	109	30
Altri costi	243	119	124
Altri costi operativi	8.324	14.155	(5.831)

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.831 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente: (i) al decremento della voce perdite per sconti su canoni che, nel corso del precedente esercizio accoglievano gli sconti concessi agli ope-

ratori finalizzati a sostenere l'attività degli stessi nella delicata fase di post lockdown (ii) alla diminuzione dell'IMU a seguito dell'apporto perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati ed 1 supermercato al fondo immobiliare Juice.

> NOTA 6) AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI E VARIAZIONI DI FAIR VALUE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(135)	(28)	(107)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(531)	(474)	(57)
Accantonamenti	(458)	(138)	(320)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.124)	(640)	(484)
Svalutazione crediti	(461)	(2.646)	2.185
Svalutazioni/ ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(41)	35	(76)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(59.302)	(378)	(58.924)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(60.928)	(3.629)	(57.299)

> Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento per un importo pari ad Euro 107 migliaia per effetto dei costi sostenuti nell'ambito della implementazione del nuovo sistema contabile e gestionale integrato il cui utilizzo è iniziato nel mese di luglio 2022;

> Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un incremento di importo pari ad Euro 57 migliaia prevalentemente per l'installazione, in tutte le gallerie, di totem e infopad per la proiezione di messaggi pubblicitari e informazioni sul centro;

> Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 25 migliaia. Inoltre, nell'esercizio sono stati accantonati Euro 298 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente al fondo immobiliare Juice;

> Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2022 risultano pari a 461 migliaia di Euro, in miglioramento per Euro 2.185 migliaia rispetto al 31 dicembre 2021;

> La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", negativa per Euro 41 migliaia si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampolamento Porto Grande iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata al minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia;

> La voce "Variazioni di Fair Value", di importo negativo complessivamente pari a Euro 59.302 migliaia, accoglie (i) la rivalutazione pari ad Euro 9.208 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 66.313 migliaia effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2022 (per maggiori dettagli sulla movimentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla Nota 12) e (ii) per Euro 2.197 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 2022.

> NOTA 7) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Risultato apporto immobili Fondo Juice	0	942	(942)
Dividendi	4	4	0
Risultato cessione partecipazione Fondo Juice	0	(34)	34
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	4	912	(908)

La voce accoglie i dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA.

Nel 2021 tale voce, oltre ai dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA accoglieva gli effetti dell'apporto di 5 ipermercati e un supermercato al fondo immobiliare Juice e della vendita della maggioranza delle quote detenute nello stesso fondo.

> NOTA 8) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi attivi bancari	57	43	14
Interessi attivi e proventi diversi	0	8	(8)
Utili/ perdite su cambi	0	0	0
Proventi finanziari verso terzi	57	51	6
Interessi attivi verso parti correlate	681	29	652
Proventi finanziari verso parti correlate	681	29	652
Proventi finanziari	738	80	658

I proventi finanziari risultano complessivamente in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 658 migliaia. L'importo dei proventi finanziari verso terzi risulta sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate accolgono gli interessi, calcolati sulla base delle normali

condizioni di mercato, maturati in capo alla Società sui finanziamenti erogati alle società controllate. L'incremento registratosi nell'esercizio è dovuto all'andamento positivo del tasso Euribor, parametro di riferimento per il calcolo.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	133	1	132
Interessi passivi vs correlate	9	4	5
Oneri finanziari verso parti correlate	142	5	137
Interessi passivi bancari	116	0	116
Interessi mutui	7.844	5.174	2.670
Costo ammortizzato dei mutui	1.923	1.613	310
Differenziali IRS	2.644	4.737	(2.093)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	12.005	15.117	(3.112)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	2.704	3.434	(730)
Oneri finanziari su leasing	53	33	20
Oneri finanziari IFRS 16	477	452	25
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.154	1.278	(124)
Costo ottenimento finanziamento ceduto al Fondo Juice	0	541	(541)
Oneri finanziari verso terzi	28.920	32.379	(3.459)
Oneri finanziari	29.062	32.384	(3.322)

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 3.322 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto all'aumento del tasso legale di interesse.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decresciuti per Euro 3.459 migliaia principalmente per:

> Il decremento dei differenziali IRS per effetto sia della diminuzione del capitale nozionale di riferimento sia del venir meno di alcuni contratti, a seguito della estinzione dei contratti di finanziamento alla cui copertura erano destinati;

> Il decremento degli oneri legati ai prestiti obbligazionari per effetto dell'estinzione, nel corso del mese di aprile 2022, del prestito obbligazionario dell'importo residuo pari ad Euro 156,1 milioni;

> Il decremento degli oneri legati ai finanziamenti per effetto sia della diminuzione dei debiti residui di riferimento e sia della estinzione anticipata di un contratto di finanziamento.

> NOTA 9) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte correnti	(63)	(880)	817
Imposte differite	242	332	(90)
Sopravvenienze (attive)/ passive	58	93	(35)
Imposte sul reddito	237	(455)	692

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo per Euro 237 migliaia.

L'IRES risulta pari a Euro 325 migliaia per effetto del risultato del consolidato fiscale. Come nel precedente esercizio, il consolidato fiscale ha registrato un reddito imponibile positivo per l'azzeramento del quale è stato necessario sia utilizzare perdite fiscali pregresse sia il trasferimento al consolidato stesso di parte dell'eccedenza ACE prodotta dalla Società e non utilizzata per l'abbattimento del proprio reddito imponibile. Tale trasferimento ha comportato l'iscrizione di un provento da consolidato fiscale che ha determinato minori imposte alla voce IRES. L'utilizzo delle perdite fiscali pregresse ha comportato l'iscrizione di un ulteriore provento da consolidato fiscale per la quota parte di perdite a fronte delle quali, nei precedenti esercizi, non erano state stanziati imposte anticipate e il rilascio di

imposte anticipate, stanziati in anni precedenti su parte delle perdite pregresse per Euro 260 migliaia.

La voce imposte correnti IRAP risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente e pari ad Euro 262 migliaia.

Al 31 dicembre 2022 la voce sopravvenienze passive accoglie gli effetti della variazione del calcolo delle imposte 2021 effettuata in sede di presentazione del Modello Unico 2022.

Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 16.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2022	31/12/2021
Risultato prima delle imposte	(4.791)	53.639
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	12.873
Utile risultante da Conto Economico	(4.791)	53.639
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	7.041	7.645
Fair value negativo	66.313	20.897
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	42	0
Svalutazione crediti	2.051	2.810
IFRS 16	2.681	3.798
Plusvalenza fiscale conferimento Fondo Juice	0	21.153
Altre variazioni in aumento	2.270	1.803
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
Variazione reddito esente	(47.447)	(70.568)

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2022	31/12/2021
Ammortamenti	0	(2)
Fair value positivo	(9.208)	(23.864)
IMU deducibile IRES	(7.020)	(4.574)
IFRS 16	(3.621)	(3.460)
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz. crediti Covid	(1.400)	(4.111)
Plusvalenza civile conferimento Fondo Juice	0	(942)
Altre variazioni varie	(5.035)	(1.829)
Imponibile fiscale	1.876	2.395
Utilizzo beneficio Ace	1.876	2.395
Imponibile fiscale al netto delle perdite	0	0
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	0	0
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(325)	(1.185)
<i>Credito imposta IRAP</i>	0	0
Imposte correnti totali sull'esercizio	(325)	(1.185)
Differenza tra valore e costi della produzione	90.406	94.562
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.526	3.688
Differenza tra valore e costi della produzione	90.406	94.562
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	8.223	29.692
Variazioni in diminuzione	(5.407)	(5.122)
Variazioni reddito Esente	(80.521)	(105.300)
Altre deduzioni	(6.012)	(6.028)
Imponibile IRAP	6.689	7.804
Minori Imposte per IRAP iscritte direttamente a patrimonio netto	0	0
IRAP corrente per l'esercizio	262	305

> NOTA 10) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Attività immateriali a vita definita	290	610	0	(135)	765

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	25	293	0	(28)	290

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni.

Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi principalmente ai costi legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato entrato in funzione dal 1 luglio 2022.

> NOTA 11) AVVIAMENTO

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alla singola unità generatrice di flussi di cassa (Cash Generating Unit o CGU). Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2022 e 31 dicembre 2021:

Avviamento	31/12/2022	31/12/2021
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Avviamento	1.000	1.000

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contratto di compravendita, che si perfezionerà nel 2026, stipulato con il proprietario dell'immobile. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla

CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

> NOTA 12) INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Come richiesto dallo IAS 40, si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	31/12/2021
Investimenti immobiliari	1.898.623	8.272	(139.118)	25.847	(22.880)	594	1.771.338
Diritti d'uso IFRS 16	13.643	0	0	0	(3.346)	0	10.297
Investimenti immobiliari	1.912.266	8.272	(139.118)	25.847	(26.226)	594	1.781.635

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	1.771.338	9.547	0	9.208	(66.313)	9.870	1.733.650
Diritti d'uso IFRS 16	10.297	0	0	0	(2.197)	0	8.100
Investimenti immobiliari	1.781.635	9.547	0	9.208	(68.510)	9.870	1.741.750

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

> Ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 9.547 migliaia, relativi principalmente a interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo ed ESP;

> Alla riclassifica, per Euro 9.870 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 7.549 migliaia;

> Agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 9.208 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 66.313 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 57.105 migliaia;

> Alla svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo" in base ai risultati della valutazione effettuata da un terzo indipendente, pari ad Euro 2.197 migliaia.

Per gli impegni più rilevanti relativi a lavori di manutenzione straordinaria e restyling sugli immobili di proprietà si rimanda alla Nota 43.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto rappresentato nella relazione sulla gestione.

> NOTA 13) FABBRICATO

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2021
Costo storico	10.129	3	0	0	0	10.132
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(244)	0	(2.959)
Valore netto contabile	7.414	3	0	(244)	0	7.173

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2022
Costo storico	10.132	70	0	0	0	10.202
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	(244)	0	(3.203)
Valore netto contabile	7.173	70	0	(244)	0	6.999

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

> NOTA 14) IMPIANTI E MACCHINARI, ATTREZZATURA, MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	338	13	0	0	351
Fondo ammortamento	(200)	0	0	(39)	(239)
Impianti e macchinari	138	13	0	(39)	112
Costo storico	3.181	987	0	0	4.168
Fondo ammortamento	(2.852)	0	0	(191)	(3.043)
Attrezzature e altri beni	329	987	0	(191)	1.125

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	351	5	0	0	356
Fondo ammortamento	(239)	0	0	(31)	(270)
Impianti e macchinari	112	5	0	(31)	86
Costo storico	4.168	780	0	0	4.948
Fondo ammortamento	(3.043)	0	0	(256)	(3.299)
Attrezzature e altri beni	1.125	780	0	(256)	1.649

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature sono dovute principalmente all'acquisto e installazione presso le gallerie di vari centri commerciali di totem informativi multimediali e all'ammortamento dell'esercizio.

> NOTA 15) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

	01/01/2021	Incrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immobiliari	31/12/2021
Immobilizzazioni in corso	3.590	2.397	35	(594)	5.428
Acconti	22.455	0	0	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	26.045	2.397	35	(594)	27.883

	01/01/2022	Incrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immobiliari	31/12/2022
Immobilizzazioni in corso	5.428	7.954	(41)	(9.870)	3.471
Acconti	22.455	0	0	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	27.883	7.954	(41)	(9.870)	25.926

Al 31 dicembre 2022 le immobilizzazioni in corso sono costituite principalmente:

> Dagli acconti versati alla società controllata Porta Medicea relativi alla futura acquisizione del Centro Commerciale Officine Storiche, per Euro 22,14 milioni;

> Dal terreno di Portogrande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,5 milioni;

> Dai costi sostenuti per restyling in corso di alcuni centri commerciali.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2021, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

> Alle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 228 migliaia;

> Al restyling e creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 1.588 migliaia;

> Alle attività per la realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Katanè di Catania per Euro 1.020 migliaia;

> Alla realizzazione di nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale La Torre di Palermo per Euro 927 migliaia;

> Al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova per Euro 3.742 migliaia;

> Alle attività di progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia per Euro 44 migliaia;

> Al restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 13 migliaia;

> Al restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema per Euro 27 migliaia;

> Al restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 365 migliaia;

> Alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno pari ad Euro 9.870 migliaia relativi principalmente alla realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma, alla creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione degli ipermercati dei centri commerciali Porto Grande di San Benedetto del Tronto, La Torre di Palermo e Katanè di Catania e al restyling del centro commerciale La Favorita di Mantova;

> Alla svalutazione per Euro 41 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

> NOTA 16) ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima

giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondi tassati	173	147	26
IAS 19	(3)	6	(9)
Strumenti finanziari derivati	(304)	1.473	(1.777)
Perdita consolidato fiscale	741	780	(39)
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	970	2.769	(1.799)

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

> A fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;

> All'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);

> All'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riferiscono prevalentemente:

> Al rilascio della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto all'incremento del Fair Value positivo dei contratti Irs in essere;

> Al rilascio della fiscalità anticipata a seguito dell'utilizzo di parte delle perdite fiscali pregresse per effetto dei risultati del consolidato fiscale dell'esercizio.

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le residue perdite fiscali pregresse saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il residuo credito per imposte anticipate stanziato.

Imposte Anticipate	Saldo al 31/12/2021		Incrementi Differenza temporanea	Decrementi	Incrementi Imposte anticipate	Decrementi	Saldo al 31/12/2022	
	Differenza temporanea	Imposte anticipate					Differenza temporanea	Imposte anticipate
Fondo TFR - las 19*	182	6	0	193	0	8	(11)	(2)
Svalutazione crediti	1.095	120	389	270	93	64	1.214	149
Salario variabile	1.620	27	626	871	12	16	1.375	23
Perdita consolidato fiscale	3.252	780	919	1.083	221	260	3.088	741
Operazioni irs*	6.136	1.473	0	7.403	0	1.777	(1.267)	(304)
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
Totale	13.798	2.769	1.934	9.820	326	2.125	5.912	970

(*): Effetto imputato direttamente a patrimonio netto

> NOTA 17) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi cauzionali	83	84	(1)
Crediti verso altri	0	0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	83	84	(1)

L'importo dei depositi cauzionali risulta sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

> NOTA 18) PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
IGD Management SIIQ S.p.a.	69.966	0	0	69.966
Arco Campus S.r.l.	1.441	0	0	1.441
Win agazin S.A.	186	0	0	186
IGD Service S.r.l.	114.744	0	0	114.744
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	4
Punta di Ferro	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	186.360	0	0	186.360
Fondo Juice	25.666	0	0	25.666
Partecipazioni in società collegate	25.666	0	0	25.666
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	72
Partecipazioni	212.098	0	0	212.098

Nel corso dell'esercizio il valore di carico delle partecipazioni non ha registrato variazioni.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato per un importo di 140 milioni di Euro e del relativo debito pari a 77 milioni di Euro e successiva vendita a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è risultata allineata allo scorso esercizio. Per ulteriori informazioni si rimanda alla tabella "Elenco partecipazioni".

Per le partecipazioni in società controllate ritenute significative è stato confrontato il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, calcolato come Equity Value, ovvero tramite la sommatoria: de-

gli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito e del valore della Posizione Finanziaria Netta alla data di valutazione.

Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dal Budget 2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 febbraio 2023 e dal Piano Strategico di Gruppo 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 14 dicembre 2021, utilizzando per gli anni espliciti del test d'impairment 2024 e 2025 i dati del piano del 2023 e del 2024.

Per i periodi successivi al terzo anno, la Società calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito. Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

> Il tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,77%;

> Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari - al netto delle imposte;

> Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita

perpetua (g) pari a 2% ad eccezione della società Arco Campus per la quale, in considerazione delle caratteristiche dell'unico contratto di affitto in essere, è stato utilizzato un tasso di crescita del 3%.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Equity Value pro quota	Carrying Amount	Cover/ (Impairment)
IGD Management SIIQ S.p.a.	70.709	69.967	742
IGD Service S.r.l.	174.168	114.734	59.434
Arco Campus S.r.l.	1.751	1.441	310

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio e pertanto la voce partecipazioni non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La Società ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test delle partecipazioni detenute da IGD SIIQ.

Per quanto concerne la partecipazione in IGD Management SIIQ S.p.A. un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,04% o una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Per la partecipazione in IGD Service S.r.l. un ulteriore incremento del WACC pari allo 3,9% o una riduzione del tasso di crescita pari al 4,6% comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Infine, con riferimento alla partecipazione in Arco Campus S.r.l. un incremento del WACC pari allo 0,4% o una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

> NOTA 19) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	25.320	27.180	(1.860)
Fondo svalutazione crediti	(14.635)	(16.223)	1.588
Crediti commerciali e altri crediti	10.685	(10.957)	(272)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 272 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio anche a seguito della definizione e sottoscrizione con diversi operatori degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021 a causa delle restrizioni imposte per il contenimento della pandemia da Covid-19.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30 gg	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	5.088	1.348	2.598	1.210	176	1.317	13.583	25.320
Crediti commerciali lordi	5.088	1.348	2.598	1.210	176	1.317	13.583	25.320

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2022 risultano pari a 461 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2022 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

Il fondo svalutazione crediti relativo all'emergenza Covid 19, pari ad Euro 2.850 al 31 dicembre 2021, è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per un importo pari ad Euro 1.845 migliaia a seguito della concessione agli operatori

di vari centri commerciali di sconti riferiti al periodo 2021 ed è stato interamente rilasciato per Euro 1.005 migliaia in quanto ritenuto eccedente.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 2.049 migliaia, è relativo, per Euro 1.845 migliaia agli sconti commerciali concessi agli operatori per i periodi di chiusura 2021 a causa della pandemia da Covid-19 e per Euro 204 migliaia a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	16.223	18.122	(1.899)
Utilizzo	(2.049)	(4.537)	2.488
Svalutazione/ (utilizzi) interessi di mora	0	(7)	7
Accantonamento	461	2.645	(2.184)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	14.635	16.223	(1.588)

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

> NOTA 20) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	104	71	33
Librerie Coop S.p.a.	25	12	13
Alleanza Luce e Gas	25	25	0
Unicoop Tirreno S.c.a.r.l.	37	82	(45)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	1	1
Consorzio Cone'	2	17	(15)
Consorzio Clodi	0	8	(8)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	3	1	2
Consorzio I Bricchi	2	9	(7)
Consorzio Katanè	2	1	1
Consorzio Lame	9	0	9
Consorzio Leonardo	2	0	2
Consorzio Porta a Mare	12	53	(41)
Consorzio Sarca	2	0	2
IGD Service S.r.l.	584	11	573
Porta Medicea S.r.l.	3	3	0
IGD Management SIIQ S.p.a.	0	35	(35)
Arco Campus S.r.l.	15	0	15
Consorzio Le Maioliche	0	3	(3)
Consorzio Punta di Ferro	0	13	(13)
Millennium Center	22	0	22
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	5	(5)
Consorzio Esp	0	21	(21)
Fondo Juice	171	17	154
Consorzio La Favorita	4	9	(5)
Consorzio Le Porte di Napoli	14	0	14
Consorzio Casilino	4	0	4
Consorzio del Centro Commerciale Nuova Darsena	3	0	3
Crediti Commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.047	397	650

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

> NOTA 21) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/ IVA	1.114	832	282
Erario C/ IRES	449	414	35
Erario C/ IRAP	44	27	17
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	316	370	(54)
Crediti diversi	147	97	50
Altre attività correnti	2.070	1.740	330

Le altre attività correnti complessivamente incrementano rispetto all'esercizio precedente per Euro 330 migliaia principalmente per l'incremento del credito IVA a seguito dei maggiori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno.

> NOTA 22) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Crediti da consolidato fiscale</i>			
IGD Management SIIQ S.p.a.	976	1.217	(241)
IGD Service S.r.l.	433	133	300
Totale crediti da consolidato fiscale	1.409	1.350	59

Al 31 dicembre 2022 il credito da consolidato fiscale accoglie gli importi relativi al credito maturato dalla Società nei confronti delle società controllate Igd Service S.r.l. e Igd Management SIIQ S.p.A. che hanno apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

> NOTA 23) CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Verso altre parti correlate	93.145	94.073	(928)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	93.145	94.073	(928)

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate Igd Service S.r.l. e Arco Campus S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 50 punti base. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

> Finanziamento originariamente concesso a Igd Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio;

> Finanziamento originariamente concesso a Igd Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Al 31 dicembre 2021 era in essere per un importo di Euro 73.229 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono stati erogati ul-

teriori Euro 650 migliaia e sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 5 milioni. Al 31 dicembre 2022 il saldo è pari ad Euro 68.879 migliaia;

> Finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.262 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che a fronte degli Euro 2.562 migliaia già in essere al 31 dicembre 2021, nel corso dell'esercizio sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 300 migliaia.

A questi finanziamenti si aggiungono crediti, derivanti dall'utilizzo di conti di tesoreria di Gruppo, nei confronti di:

> IGD Service S.r.l. per un importo pari ad Euro 6.586 migliaia;

> Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 417 migliaia.

> NOTA 24) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	21.026	146.346	(125.320)
Cassa	18	34	(16)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	21.044	146.380	(125.336)

La liquidità presente al 31 dicembre 2022 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 125.336 migliaia, per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in sca-

denza di alcuni mutui e del rimborso del prestito obbligazionario in scadenza ad aprile 2022.

Per maggiori informazioni si rimanda a quanto rappresentato nel rendiconto finanziario.

> NOTA 25) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	476.321	470.565	5.756
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva FTA IFRS 9	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	412	(47)	459
Riserva di cash flow hedge	963	(4.663)	5.626
Riserva fair value	216.608	210.050	6.558
Riserve disponibili (derivanti da riduzione del capitale)	55.178	55.177	1
Altre riserve disponibili	74.610	81.498	(6.888)
Utili (perdite) netto esercizio	14.667	57.985	(43.318)
Utile (perdite) a nuovo	19.695	3.892	15.803
Utile (perdite) dell'esercizio	(5.028)	54.093	(59.121)
Patrimonio netto	1.140.988	1.178.550	(37.562)

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2022, si è provveduto: (i) a destinare l'utile civilistico per Euro 6.557.849 alla Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva Fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato, è passata da Euro 210.050.105,49 ad 216.607.954,49 Euro, a (ii) destinare l'utile civilistico per Euro 13.869.118,24 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione esente, a (iii) destinare l'utile civilistico per Euro 1.933.427,01 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile, a (iv) destinare l'utile civilistico per Euro 31.733.007,20 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente, a (v) destinare parte delle riserve liberatesi in occasione della cessione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno per Euro 6.886.658,85 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.

Le ulteriori movimentazioni verificatesi nelle voci di patrimonio netto sono state determinate dai seguenti eventi:

> Adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo pari ad Euro 5.626 migliaia;

> Adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 459 migliaia;

> Rilevazione della perdita dell'esercizio per un importo pari ad Euro 5.028 migliaia.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzo e di distribuzione.

Si precisa che la Riserva di Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura/ descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	650.000					
Riserve di capitale:						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	55.178	A, B, C	55.178	55.178		
Totale riserve di capitale	55.178		55.178	55.178		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	216.608	B				
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A, B, C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	963	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	412	---				
Riserve distribuibili	74.610	A, B, C	74.610	74.610		
Utili/ Perdite a Nuovo	19.695	A, B, C	19.695	19.695		
Totale riserve di utili	440.838		92.855	92.855		
Totale riserve	496.016		148.033	148.033		

LEGENDA

A Per aumento di capitale
B Per copertura perdite
C Per distribuzione ai soci

* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 117,758 migliaia

** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

> NOTA 26) PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

Durata	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per Mutui	336.319	374.146	(37.827)
05 BreBanca IGD Mondovicino (Galleria)	0	685	(685)
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	23.187	27.172	(3.985)
06 Unipol Lungosavio IGD	0	4.023	(4.023)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	9.530	11.602	(2.072)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	9.286	10.888	(1.602)
10 Mediocredito Faenza IGD	5.106	6.035	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	10.698	12.958	(2.260)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	6.587	8.379	(1.792)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	15.121	17.741	(2.620)
Ubi 5 Leonardo	0	41.448	(41.448)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	0	1.864	(1.864)
BNL 125 Milioni	0	123.461	(123.461)
BNL 75 Milioni	0	75.000	(75.000)
Mps - SACE 2020	24.212	32.890	(8.678)
BNL 215 Milioni	212.544	0	212.544
Mps - SACE 2022	20.048	0	20.048
Debiti per prestiti obbligazionari	495.223	492.786	2.437
Bond 100 ML	99.896	99.796	100
Bond 400 ML	395.327	392.990	2.337
Debiti verso altri finanziatori	9.441	13.091	(3.650)
Sardaleasing per sede Bologna	2.145	2.525	(380)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	7.296	10.448	(3.152)
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	0	118	(118)
Passività finanziarie non correnti	840.983	880.023	(39.040)

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

Passività finanziarie non correnti	31/12/2021	Incrementi	Rimborsi/ Rinegoziazione	Costo Ammortizzato	Riclassifiche	31/12/2022
Debiti per Mutui	374.146	235.946	(198.464)	(2.651)	(72.658)	336.319
Debiti per prestiti obbligazionari	492.786	0	0	2.437	0	495.223
Debiti per IFRS 16	10.566	0	0	0	(3.270)	7.296
Debiti verso altri finanziatori	2.525	0	0	0	(380)	2.145
Totale	880.023	235.946	(198.464)	(214)	(76.308)	840.983

> Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili di proprietà posti a garanzia dei finanziamenti stessi. La variazione registrata nel 2022 è relativa alla sottoscrizione, avvenuta in data 2 agosto 2022, con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, green co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Paribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, di un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società e alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

> Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

> Contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;

> Contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto la galleria del centro commerciale Fonti del Corallo e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

> **Debiti per Prestiti obbligazionari**

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta (i) al rimborso del prestito da nominali Euro 162 milioni in scadenza nel mese di apr-

le 2022 (ii) all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere. Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	Quota non corrente	Quota corrente	Emissione/rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2022	Oneri finanziari al 31/12/2022	Quota non corrente	Quota corrente	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2021	31/12/2021				31/12/2022	31/12/2022		
Bond 162 ML		153.600	(153.600)				0		
Costi accessori all'operazione		(268)		268			0		
Rateo cedola 31.12.21		2.815			(2.815)				
Interessi pagati					4.070				
Rateo cedola 31.12.22					0		0		
Totale Bond 162 ML	0	156.147		268	1.255	0	0	2,650%	3,94%
Bond 100 ML	100.000					100.000			
Costi accessori all'operazione	(204)			100		(104)			
Rateo cedola 31.12.21		1.056			(1.056)				
Interessi pagati					2.250				
Rateo cedola 31.12.22					1.056		1.056		
Totale Bond 100 ML	99.796	1.056		100	2.250	99.896	1.056	2,250%	2,35%
Bond 400 ML	400.000					400.000			
Costi accessori all'operazione	(7.010)			2.337		(4.673)			
Rateo cedola 31.12.21		756			(756)		0		
Interessi pagati					8.500				
Rateo cedola 31.12.22					756		756		
Totale Bond 400 ML	392.990	756	0	2.337	8.500	395.327	756	2,125%	2,76%
Totale prestiti Obbligazionari	492.786	157.959	(153.600)	2.705	12.005	495.223	1.812		
Totale oneri finanziari				2.705	12.005				

> COVENANTS

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2022 tutti i covenants risultano rispettati.

	Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
06	06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07	07 Carige Nikefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08	08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,84			
10	10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SIIQ SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + Finanziamenti Intercompany non superiori al 2,70	0,86			
14	14 MPS Palermo	Galleria Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,84	30,34%		
13	13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,84			
17	17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30	30 Ubi 1 lame_rp_fav	Galleria Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
33	33 Ubi 5 Leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,85	39,90%		
28	28 Notes 2,25% - 11/01/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,50. - [Inclusi effetti principio IFRS 16]	45,59%	3,47	10,36%	1,89

	Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)
35	35 Notes 2,125% - 28/11/2024	Unsecured	Prestito Obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto cassa e disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	43,56%	3,95	9,17%	1,96
34	34 Syndicated Loan	Unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,25. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	44,81%	3,95	9,17%	1,89
36	35 Fin.to MPS Garanzia Italia	Unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00. - [esclusi effetti principio IFRS 16]	43,56%	3,95	9,17%	1,96
36	35 Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	Unsecured	Finanziamento unsecured	30/09/2028					

> 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	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	1.929	8	(148)	177	10	1.976

	01/01/2022	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	1.976	(459)	(173)	180	20	1.544

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

Informazioni aggiuntive

> Analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

> Indicazione del contributo per l'esercizio successivo;

> Indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

> Erogazioni previste dal piano.

Ipotesi Demografiche	Personale Dipendente
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Ipotesi Finanziarie	Anno 2022
Incremento del costo della vita	2,30%
Tasso di attualizzazione	3,77%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: 2,5% ; Impiegati/Quadri: 1,0% ; Operai: 1,0%
Incremento TFR	3,225%

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2022

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR	1.578,07
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR	1.511,50
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR	1.501,04
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR	1.589,45
Tasso di turnover +1% - Fondo TFR	1.557,76
Tasso di turnover -1% - Fondo TFR	1.528,91
Service Cost 2022	138,66
Duration del piano	16,30
Erogazioni previste nel 1° anno	63,01
Erogazioni previste nel 2° anno	64,48
Erogazioni previste nel 3° anno	154,14
Erogazioni previste nel 4° anno	177,45
Erogazioni previste nel 5° anno	70,66

> NOTA 28) FONDI PER RISCHI ED ONERI

	01/01/2022	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifica	31/12/2022
Fondo imposte e tasse	1.824	(64)	138	23	1.921
Fondo rischi e oneri diversi	1.055	0	298	(23)	1.330
Fondo salario variabile	814	(814)	612	0	612
Fondi per rischi e oneri futuri	3.693	(878)	1.048	0	3.863

> Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2022 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: (i) tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), (ii) classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, (iii) qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e (iv) accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai due centri commerciali di Palermo e Ravenna Esp.

> Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2023 sulla base della stima del risultato conseguito dalla Società nell'esercizio 2022. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2022.

> F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 580 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per all'accantonamento netto, pari ad Euro 298 migliaia per lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente.

> NOTA 29) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Extension fee	625	0	625
Acconti esigibili oltre 12 mesi	800	800	0
Debiti garanzia SACE	968	787	181
Altre passività	11	11	0
Debiti vari e altre passività non correnti	2.404	1.598	806

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

> Incremento della voce "extention fee" che accoglie l'importo delle due extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia ciascuna, che la Società dovrà versare nel 2024 e nel 2025 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni rispettivamente agli anni 2025 e 2026. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata sia all'anno 2025 sia all'anno 2026;

> Decremento per Euro 419 migliaia per effetto della ri-classifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2023 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale;

> Incremento per Euro 600 migliaia per effetto della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE a lungo termine a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del presente esercizio e avente durata di 6 anni.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi cauzionali v/ Coop Alleanza 3.0	9.912	9.912	0
Depositi cauzionali v/ Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Depositi cauzionali v/ Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Depositi cauzionali v/ Distribuzione Centro Sud S.r.l.	450	450	0
Depositi cauzionali v/ IGD Service S.r.l.	450	0	450
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	10.892	10.442	450

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce ha subito un incremento pari ad Euro 450 migliaia per il deposito cauzionale versato dalla controllata IGD Service S.r.l. in relazione al rinnovo del masterlease del centro commerciale "Darsena City" di Ferrara.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

> NOTA 30) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Totale debiti verso banche		13.000	0	13.000
Bper Intesa - Hot Money	09/05/2022 - 29/07/2022	13.000	0	13.000
Totale debiti per mutui		73.053	24.328	48.725
05 BreBanca IGD Mondovico (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	690	1.316	(626)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	4.025	817	3.208
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	4.136	4.129	7
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	2.082	1.952	130
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.725	1.682	43
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	934	933	1
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.318	2.229	89
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.791	1.753	38
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.642	2.640	2
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	41.713	2.072	39.641
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	1.891	2.536	(645)
Mps sace	16/10/2020 - 30/09/2026	9.075	2.269	6.806
Fin BNL 125 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	31	0	31
Totale debiti verso altri finanziatori		3.651	3.505	146
Leasing Sede IGD	30/04/2009 - 30/04/2027	380	368	12
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019 - 31/03/2026	3.152	3.021	131
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019 - 31/12/2023	119	116	3
Totale debiti per prestiti obbligazionari		1.812	157.960	(156.148)
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	156.148	(156.148)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	756	756	0
Passività finanziarie correnti		91.516	185.793	(94.277)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		3.466	31	3.435

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2021	Cedola di competenza dell'esercizio	Incrementi	Rimborsi	Costo Ammortiz.	Ratei Interessi	Riclassifiche	31/12/2022
Debiti verso banche	0	0	53.000	(40.000)	0	0	0	13.000
Debiti per Mutui	24.328	0	0	(24.328)	(29)	424	72.658	73.053
Debiti per prestiti obbligazionari	157.960	11.768	0	(167.916)	0	0	0	1.812
Debiti per IFRS 16	3.137	0	0	(3.137)	0	0	3.271	3.271
Debiti verso altri finanziatori	368	0	0	(368)	0	0	380	380
Totale	185.793	11.768	53.000	(235.749)	(29)	424	76.309	91.516

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative all'adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato e i debiti finanziari verso parti correlate connessi all'utilizzo di un conto corrente di tesoreria. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

> Al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

> Al rimborso, effettuato in data 21 aprile 2022, del prestito obbligazionario del valore nominale originario di Euro 162 milioni, per un importo pari a 153,6 milioni;

> Alla riclassifica tra le passività correnti del finanziamento UBI 5 del valore residuo di Euro 41,7 milioni di cui è previsto il rimborso in data 17 ottobre 2023.

L'incremento delle passività verso parti correlate, pari ad Euro 3.435 migliaia, è dovuto all'incremento del debito relativo al conto corrente di tesoreria in essere verso la controllata Igd Management SIIQ S.p.A., passato da Euro 31 migliaia al termine del precedente esercizio ad Euro 3.466 migliaia al 31 dicembre 2022, oltre ai ratei relativi agli interessi maturati.

> NOTA 31) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Nella tabella che segue è presentata la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021. 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.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(21.044)	(146.380)	125.336
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(93.145)	(94.073)	928
LIQUIDITÀ	(114.189)	(240.453)	126.264
Passività finanziarie correnti vs parti correlate	3.466	31	3.435
Passività finanziarie correnti	13.000	0	13.000
Quota corrente mutui	73.053	24.328	48.725
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.651	3.505	146
Prestiti obbligazionari quota corrente	1.812	157.960	(156.148)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	94.982	185.824	(90.842)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(19.207)	(54.629)	35.422
Passività per leasing finanziari quota non corrente	9.441	13.091	(3.650)
Passività finanziarie non correnti	336.319	374.146	(37.827)
Prestiti obbligazionari	495.223	492.786	2.437
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	840.983	880.023	(39.040)
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	821.776	825.394	(3.618)

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2022 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 3,6 milioni grazie principalmente:

- > Alla diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- > Alla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del prestito obbligazionario.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti non correnti, descritti nella Nota 30, costituiti dai debiti per impegni contrattuali, depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie

e sui depositi a garanzia e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito.

Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 1.119 migliaia ed a Euro 199 migliaia.

> NOTA 32) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti vs fornitori entro 12 mesi	13.088	8.048	5.040
Debiti commerciali e altri debiti	13.088	8.048	5.040

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per i lavori svolti nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

> NOTA 33) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	263	213	50
Alleanza Luce e Gas	1	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	0	284	(284)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	41	19	22
Consorzio prop. Fonti del Corallo	33	3	30
Consorzio Coné	60	71	(11)
Consorzio Clodi	37	2	35
Consorzio Crema (Gran Rondò)	29	0	29
Consorzio I Bricchi	25	0	25
Consorzio Katané	158	20	138
Consorzio Lame	79	12	67
Consorzio Leonardo	146	54	92
Consorzio La Torre	164	24	140
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	6	0	6
IGD Service S.r.l.	10	18	(8)
IGD Management SIINQ S.p.a.	1	0	1
Consorzio Le Maioliche	0	4	(4)
Consorzio Punta di Ferro	59	82	(23)
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	1	(1)
Consorzio Esp	0	53	(53)
Fondo Juice	14	0	14
Consorzio La Favorita	6	0	6
Consorzio Le Porte di Napoli	118	36	82
Consorzio Casilino	211	4	207
Consorzio del Centro Commerciale Nuova Darsena	0	2	(2)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.461	902	559

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 559 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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Irpef / addizionali regionali e comunali	508	514	(6)
Debiti per IRAP	0	158	(158)
Passività per imposte	508	672	(164)

La voce accoglie il debito per Irpef ed addizionali regionali e comunali che è stato pagato nel mese di gennaio 2023.

> NOTA 35) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	235	289	(54)
Ratei e risconti	99	486	(387)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	386	578	(192)
Depositi cauzionali	7.603	6.891	712
Debiti vs azionisti per dividendi	287	2	285
Debiti vs amministratori per emolumenti	120	249	(129)
Extension fees	0	500	(500)
Debiti garanzia SACE	884	296	588
Altre passività	1.064	1.084	(20)
Altre passività	10.686	10.383	303

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali.

L'incremento, pari ad Euro 303 migliaia, è relativo principalmente: (i) alla variazione dei depositi cauzionali, (ii) all'incremento dei debiti per garanzia Sace per Euro 588 migliaia (di cui Euro 419 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2023 a fronte

del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale, ed Euro 169 migliaia per effetto della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE a breve termine a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del presente esercizio e avente durata di 6 anni), (iii) alla chiusura anticipata del finanziamento BNL da Euro 200 milioni che ha comportato l'imputazione a conto economico del debito per l'opzione di estensione del suddetto fino ad ottobre 2023.

> NOTA 36) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
IGD Management SIINQ S.p.a.	53	52	1
Porta Medicea S.r.l.	196	167	29
Altre passività verso Parti correlate	249	219	30

L'incremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alla società controllata Porta Medicea S.r.l. che nell'esercizio ha apportato al consolidato una

perdita fiscale maggiore incrementando il debito in capo alla Società.

> NOTA 37) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	104	0	263	9.912	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	25	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	25	0	1	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	37	0	0	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	0	41	0	0	0	26	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	33	0	0	0	58	0
Consorzio Coné	2	0	60	0	0	0	81	0
Consorzio Clodi	0	0	37	0	0	0	5	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	3	0	29	0	0	0	30	0
Consorzio I Bricchi	2	0	25	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	2	0	159	0	0	0	152	0
Consorzio Lame	9	0	79	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	2	0	146	0	0	0	116	0
Consorzio La Torre	0	0	164	0	0	0	247	0
Consorzio Porta a Mare	12	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	2	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	6	450	0	0	0	0
IGD Service S.r.l.	584	0	10	450	0	0	0	0
IGD Management SIINQ S.p.a.	0	0	54	0	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	3	0	196	0	0	0	0	0
Arco Campus S.r.l.	15	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	0	0	59	0	0	0	32	0
Millennium Center	22	0	0	0	0	0	21	0
Fondo Juice	171	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	4	0	6	0	0	0	2	0
Consorzio Le Porte di Napoli	14	0	118	0	0	0	126	0
Consorzio Casilino	4	0	211	0	0	0	242	0
Consorzio del centro commercial Nuova Darsena	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.047	0	1.711	10.892	0	0	1.138	0
Totale bilancio	13.802	93.145	26.285	12.496	932.497	83		
Totale incremento / decremento dell'esercizio							18.966	0
Incidenza %	7,59%	0,00%	6,51%	87,16%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	24.297	0	977	124
Robintur S.p.a.	108	0	0	0
Librerie Coop S.p.a.	918	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	112	0	0	1
Unicoop Tirreno S.c.a.r.l.	1.479	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	87	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	10	0
Consorzio Coné	0	0	378	0
Consorzio Clodi	0	0	206	0
Consorzio I Bricchi	0	0	679	0
Consorzio Katané	1	0	375	0
Consorzio Lame	0	0	252	0
Consorzio Leonardo	0	0	270	0
Consorzio La Torre	1	0	626	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	233	0
Distribuzione Centro Sud S.r.l.	955	0	0	6
IGD Service S.r.l.	3.812	0	3	2
IGD Management SIINQ S.p.a.	36	0	0	9
Porta Medicea S.r.l.	66	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	0	0	406	0
Distribuzione Lazio Umbria S.r.l.	16	0	0	0
Millennium Center	10	0	254	0
Fondo Juice	171	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	102	0
Consorzio Le Porte di Napoli	66	0	328	0
Consorzio Casilino	1	0	1.225	0
Totale	32.049	0	6.431	142
Totale bilancio	114.007	738	29.549	29.062
Incidenza %	28,11%	0,00%	21,76%	0,49%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

> Locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 24,3 milioni;

> Fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;

> Debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali e si riferiscono esclusivamente ai primi 6 mesi dell'esercizio in quanto dal 1 luglio 2022 Coop Alleanza ha venduto la sua partecipazione in tali società. Al 31 dicembre 2022, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. è pari a circa Euro 108 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2022, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 918 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede

operativa. Al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 112 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

> Debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

> Rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 1,5 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management SIINQ S.p.A., Igd Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management SIINQ S.p.A., Arco Campus S.r.l., Igd Service S.r.l. e a debiti finanziari relativi ai conti correnti impropri in essere verso le controllate Igd Management SIINQ S.p.A. e Igd Service S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management SIINQ S.r.l., Igd Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l.

Le operazioni effettuate con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al facility management svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

> **NOTA 38) GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

> **Rischio di mercato**

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

> **Rischio di tasso d'interesse**

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enter-*

prise Risk Management di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società una copertura pari a circa il 76,88% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 40 per le informazioni quantitative sui derivati.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di Fair Value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	RISCHIO DI TASSO				Patrimonio Netto			
		Conto Economico		Shock down		Shock up		Shock down	
		Shock up 31-dic-22	Shock up 31-dic-21	Shock down 31-dic-22	Shock down 31-dic-21	Shock up 31-dic-22	Shock up 31-dic-21	Shock down 31-dic-22	Shock down 31-dic-21
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	210	1.464	0	(146)	0	0	0	0
Hot Money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(3.050)	(2.713)	3.045	237	0	0	0	0
Strumenti derivati									
Cash Flow		1.361	1.943	(99)	(179)	0	0	0	0
Fair Value		0	0	0	0	0	5.607	0	(570)
Totale		(1.479)	694	2.946	(88)	0	5.607	0	(570)

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 2021);

> Nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;

> I valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i Fair Value calcolati con la curva modificata dagli shock e i Fair Value dei derivati alle date di bilancio;

> L'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;

> Ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

> Rischi di cambio

La Società utilizza l'Euro come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita.

> Rischio prezzo

La Società è esposta al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

> Rischio di credito

Il rischio di credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività. Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità. A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora co-

stantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanzia-

rie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura. La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2022	2021
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	83	84
Crediti commerciali e altri crediti	10.685	10.957
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.046	397
Altre attività	463	467
Disponibilità liquide equivalenti	21.044	146.346
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	93.145	94.073
Totale	126.466	252.324

> 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 imprevedibili, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

> Per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;

> Per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;

> Per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie;

> I valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2022	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	7.418	4.791	19.606	60.552	84.399	324.955	7.401	509.122
Leasing	38	78	121	250	491	1.895	0	2.873
Bond	1.125	0	0	9.625	509.625	0	0	520.375
Linee a B / T	13.000	0	0	0	0	0	0	13.000
Debiti verso parti correlate	31	0	0	0	0	0	0	31
Totale	21.612	4.869	19.727	70.427	594.515	326.850	7.401	1.045.401
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	120	91	445	691	1.289	3.054	0	5.690
Totale	120	91	445	691	1.289	3.054	0	5.690
Esposizione al 31 dicembre 2022	21.732	4.960	20.172	71.118	595.804	329.904	7.401	1.051.091

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2021	RISCHIO DI LIQUIDITÀ							Totale
	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	1.864	3.638	7.637	15.613	277.481	103.712	3.396	413.341
Leasing	33	66	66	167	345	1.230	935	2.842
Bond	1.125	0	157.670	9.625	10.750	509.625	0	688.795
Linee a B / T	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso parti correlate	31	0	0	0	0	0	0	31
Totale	3.053	3.704	165.373	25.405	288.576	614.567	4.331	1.105.009
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	136	676	1.077	1.587	2.228	1.101	0	6.805
Totale	136	676	1.077	1.587	2.228	1.101	0	6.805
Esposizione al 31 dicembre 2021	3.189	4.380	166.450	26.992	290.804	615.668	4.331	1.111.814

Le scadenze finanziarie del 2022, complessivamente pari a 180,6 milioni di Euro, sono state coperte con i 158 milioni di Euro di liquidità disponibile a inizio anno e, per la parte residua, attraverso le risorse reperite con due finanziamenti chiusi nella seconda metà dell'anno. Ad agosto è stato chiuso il primo unsecured senior green loan della storia di IGD, per un importo di 215 milioni di Euro, con durata di tre anni estensibile di ulteriori due: uno strumento molto gradito tanto agli istituti bancari quanto agli investitori, che IGD è riuscita a ottenere potendo vantare un ampio portafoglio di asset di alta qualità, con certificazioni BREEAM a livello "very good" o "excellent". È stato inoltre sottoscritto con un primario istituto di credito un finanziamento con garanzia SACE per un importo di 20,9 milioni di Euro. A seguito dei rinnovi negoziati nel corso della primavera, a fine 2022 le linee committed sono pari

a 60 milioni di Euro, interamente disponibili. La Società dispone di linee uncommitted per un importo pari a 105 milioni di Euro.

Considerate le nuove risorse disponibili, tra quelle reperite e quelle rinnovate e la generazione di cassa derivante dall'attività ordinaria della Società, ha concluso l'esercizio avendo già sostanzialmente coperto per intero le scadenze del 2023 e del primo trimestre 2024. La Società sta lavorando al prossimo rifinanziamento con congruo anticipo, tenuto conto della disponibilità di immobili da utilizzare a garanzia per un importo pari a circa 1,4 miliardi di Euro tramite la definizione di un'operazione per un importo pari a ca. 225 -250 milioni di Euro che sarà perfezionata nel primo semestre con cui coprire interamente le esigenze dei prossimi 18 mesi.

> NOTA 39) STRUMENTI DERIVATI

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date

di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del Fair Value coerente con il livello 2 della gerarchia dei Fair Value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair Value - gerarchia	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	1.119	0	1.119	2
Passività per strumenti derivati	(199)	(6.737)	6.538	2
IRS effetto netto	920	(6.737)	7.657	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 46_39 Intesa Sanpaolo 3,3495%	IRS 118_40 Banco BPM 3,285%	IRS 118_54 Intesa Sanpaolo 3,272%	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2,429%	IRS 32_80 Intesa Sanpaolo 3,25%	IRS 35_81 BPM 2,427%	IRS 30_82 BPM 2,30%
Importo Nominale	685.197	3.487.038	4.649.384	8.910.000	11.025.000	5.346.000	6.870.250
Data Accensione	16/02/2009	31/12/2011	31/12/2010	30/12/2011	02/11/2012	31/12/2011	27/12/2010
Data Scadenza	10/01/2023	31/03/2024	28/03/2024	31/12/2025	01/11/2024	31/12/2025	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,3495%	3,285%	3,272%	2,429%	3,25%	2,427%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 30_83 Intesa Sanpaolo 2,285%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2,429%	IRS 30_85 MPS 2,30%	IRS 30_86 Intesa Sanpaolo 2,30%	IRS 29_100 Intesa Sanpaolo 3,412%	IRS 118_101 Intesa Sanpaolo 3,25%	IRS 49_102 MPS 2,80%
Importo Nominale	6.870.250	3.564.000	6.870.250	6.870.250	4.027.255	3.487.038	1.785.714
Data Accensione	27/12/2010	30/12/2011	27/12/2010	27/12/2010	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2011
Data Scadenza	27/03/2024	31/12/2025	27/03/2024	27/03/2024	29/12/2023	29/03/2024	31/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,285%	2,43%	2,30%	2,30%	3,41%	3,25%	2,80%

Dettaglio Contratti	IRS 37_122 Intesa Sanpaolo 0,333%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln BNL 3,18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln MPS 3,18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln Int. Sanpaolo 3,18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln DB 3,18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln BPM 3,18%
Importo Nominale	41.500.000	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	17/01/2019	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	17/10/2023	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,33%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%

> NOTA 40) IMPEGNI

La Società, alla data del 31 dicembre 2022 ha in essere il seguente impegno rilevante:

- > Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di San Benedetto del Tronto, per un importo pari a circa 3,2 milioni di Euro.

> NOTA 41) CONTENZIOSO

Al 31 dicembre 2022 non sono in essere contenziosi significativi in cui è coinvolta la Società.

> NOTA 42) CONTENZIOSO FISCALE

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bo-

logna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016. Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società. Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

> NOTA 43) IFRS 7 - "STRUMENTI FINANZIARI: INFORMAZIONI INTEGRATIVE"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dal principio contabile IFRS 9.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

> Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31 dicembre 2022, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;

> Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni);

> Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

> Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2022, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;

> Passività al costo ammortizzato.

> Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dalla Società sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati. La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti" include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021:

Dati al 31 dicembre 2022	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE							Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	83	
Partecipazioni	0	0	212.098	0	0	0	0	212.098	0	212.098	212.098	
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività per strumenti derivati	0	0	1.119	0	0	0	0	1.119	0	1.119	1.119	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	10.685	0	0	0	0	10.685	10.685	0	10.685	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.046	0	0	0	0	1.046	1.046	0	1.046	
Altre attività correnti	0	0	463	0	0	0	0	463	463	0	463	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	93.145	0	0	0	0	93.145	93.145	0	93.145	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	21.026	0	0	0	0	21.026	21.026	0	21.026	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	339.665	0	0	0	0	399.665	126.365	213.300	339.665	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	199	199	0	199	199	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	13.000	0	13.000	13.000	0	13.000	
Leasing	0	0	0	0	0	2.525	0	2.525	380	2.145	2.400	
Bond	0	0	0	0	0	497.035	0	497.035	1.812	495.223	489.722	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	10.567	0	10.567	3.271	7.296	10.567	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	409.372	0	409.372	73.053	336.319	425.671	
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	3.466	0	3.466	3.466	0	3.466	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	2.404	0	2.404	0	2.404	2.404	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	10.892	0	10.892	0	10.892	10.892	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	13.088	0	13.088	13.088	0	13.088	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.461	0	1.461	1.461	0	1.461	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	11.486	0	11.486	11.486	0	11.486	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	975.296	199	975.495	121.017	854.478	984.356	

Dati al 31 dicembre 2021	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE							Fair Value
	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente		
ATTIVITÀ												
Altre attività non correnti												
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	54	0	0	0	0	54	0	54	54	
Partecipazioni	0	0	212.098	0	0	0	0	212.098	0	212.098	212.098	
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività correnti												
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	10.957	0	0	0	0	10.957	10.957	0	10.957	
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	397	0	0	0	0	397	397	0	397	
Altre attività correnti	0	0	467	0	0	0	0	467	467	0	467	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	94.073	0	0	0	0	94.073	94.073	0	94.073	
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	146.346	0	0	0	0	146.346	146.346	0	146.346	
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	464.392	0	0	0	0	464.392	252.240	212.152	464.392	
PASSIVITÀ												
Passività finanziarie												
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	6.737	6.737	0	6.737	6.737	
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasing	0	0	0	0	0	2.893	0	2.893	368	2.525	2.887	
Bond	0	0	0	0	0	650.746	0	650.746	157.960	492.786	662.700	
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	36.733	0	36.733	8.214	28.519	36.733	
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	398.472	0	398.472	24.328	374.145	401.216	
Debiti finanziari vs parti correlate	0	0	0	0	0	31	0	31	31	0	31	
Passività non correnti												
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	1.597	0	1.597	0	1.597	1.597	
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	10.442	0	10.442	0	10.442	10.442	
Passività correnti												
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	8.048	0	8.048	8.048	0	8.048	
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	902	0	902	902	0	902	
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.383	0	10.383	10.383	0	10.383	
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.120.248	6.737	1.126.985	210.234	916.751	1.141.676	

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

Interessi Attivi	2022	2021
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	57	51
Crediti vs parti correlate	681	29
Interessi Passivi		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	133	1
Debiti vari e altre passività	1.154	1.278
Debiti verso controllante	9	4
Passività finanziarie		
Mutui	9.767	7.328
Leasing	53	33
IFRS 16	477	452
Bond	14.709	18.551
Finanziamenti a breve	116	0

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 che chiude con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2022, con una perdita netta pari ad Euro 5.027.925,94 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione;
2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 5.027.925,94, con le riserve di utili a nuovo della gestione imponibile per Euro 3.434.503,96 e con la Riserva di capitale disponibile per Euro 1.593.421,98;
3. di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 4.022.100,74, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 216.607.954,49 a Euro 212.585.853,75.

4. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,30 a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 23 febbraio 2023, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato;

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

5. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."

Bologna, 23 febbraio 2023

IL PRESIDENTE

ROSSELLA SAONCELLA

1

5.8 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

Prospetto riepilogativo Bilancio COOP Alleanza 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
ATTIVO		
A) Crediti V / Soci per vers. ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	3.807.419.353	3.871.438.028
C) Attivo Circolante	2.840.545.196	2.731.711.544
D) Ratei e Risconti	23.398.879	10.120.955
Totale Attivo	6.671.363.428	6.613.270.527
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	1.682.660.546	1.720.584.845
B) Fondi per rischi ed oneri	107.505.356	105.567.083
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	110.412.651	125.236.263
D) Debiti	4.767.625.630	4.658.663.932
E) Ratei e Risconti	3.159.245	3.218.404
Totale Passivo e Patrimonio Netto	6.671.363.428	6.613.270.527
Conti d'ordine CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	4.565.789.102	4.213.362.446
B) Costi della produzione	(4.669.658.467)	(4.322.635.297)
C) Proventi ed oneri finanziari	129.035.704	35.042.646
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	(60.537.562)	(66.972.801)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(3.390.729)	2.970.322
Utile (Perdita) dell'esercizio	(38.761.952)	(138.232.684)

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 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 2022
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.a.	IGD SIIQ S.p.A.	115
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.a.	IGD SIIQ S.p.A.	20
Totale			135

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

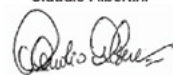
AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2022.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
 - 2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 23 febbraio 2023

Amministratore Delegato

Claudio Albertini



Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Carlo Barban



5.11 // Allegati

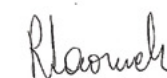
ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO CONSOB IN MATERIA DI MERCATI (DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA
BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

23 febbraio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Rossella Saoncella)



> ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Risultato (Euro)	Patrimonio netto (Euro)	% di possesso	Controllo	Valore contabile	Totale attivo	Totale passivo	Valore della produzione
IGD Management SIIQ S.p.a.	Bologna, via Trattati Comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	20.000.000 (Euro)	4.296.136	90.089.767	100%	IGD SIIQ S.p.A.	69.967.081	152.019.560	61.929.793	6.913.000
IGD Service S.r.l.	Bologna, via Trattati Comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	60.000.000 (Euro)	(20.910.308)	65.345.121	100%	IGD SIIQ S.p.A.	114.743.673	161.453.050	96.107.929	25.683.629
Arco Campus S.r.l.	Bologna, via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (Euro)	39.262	1.609.906	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.506.779	4.483.109	2.873.203	240.135
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc. Molini), via Prato Boschiero	Italia	6.000 (Euro)	0	6.000	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	374.295	368.295	646.037
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (*)	Imola (Bologna), via Amendola 129	Italia	0 (Euro)	0	1	52%	IGD SIIQ S.p.A.	0	676.004	676.003	1.753.302
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno, Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (Euro)	470	11.123	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	182.165	171.042	377.935
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (*)	Grosseto, via Equador	Italia	10.000 (Euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	6.039	542.970	532.970	1.540.789
Consorzio Puntadiferro (*)	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (Euro)	0	10.001	62%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234	632.705	622.704	2.100.815
Fondo Juice (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000 (Euro)	3.609.034	67.774.034	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	25.666.000	140.420.000⁴	73.920.000⁵	8.630.815

(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2021
(**) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di calsse B pari al 40% del capitale del fondo

⁴ Valore investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Juice
⁵ Valore debito bancario

5.12 // Relazione della Società di Revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 I.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. 011-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione Al 31 dicembre 2022 il valore degli investimenti immobiliari e immobiliari in corso è pari ad Euro 1.768 milioni (di cui Euro 25,9 milioni relativi a quelli in corso), corrispondente al 83,4% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dalla Società anche tramite una società collegata valutata con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 25,6 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare della Società, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare della Società è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 59,3 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare della Società, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dalle attuali tensioni geopolitiche provocate dal conflitto tra Russia e Ucraina, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022.

Le note 6, 12 e 15 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

3

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il *management* della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal *management* della Società agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie, con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dalla Società;
- verifica dell'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio d'esercizio relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare della Società.

Deloitte.

4

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 16 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

Deloitte.

5

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Deloitte.

6

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

5.13 // Relazione del Collegio Sindacale

Deloitte.

7

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2023

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

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento
Immobiliare Quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e
dell'art. 2429 del Codice Civile**

* * * * *

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

* * * * *

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Preliminarmente si dà atto che il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 15 aprile 2021.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come *infra* riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso apposite riunioni, nonché con audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati endoconsiliari.

Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti

Pagina 1

particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con le società di revisione in carica durante l'esercizio - Price Waterhouse Cooper S.p.A. fino ad aprile 2002 e, successivamente, Deloitte & Touche S.p.A. (di seguito anche "Deloitte" o la "Società di Revisione") - con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza nominato ex D. Lgs. 231/2001.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2022, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali IAS - IFRS (*International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board - IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*). Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni. Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETÀ

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2022 possono essere così riepilogati:

- In data 23 marzo 2022 la società ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior green non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 500.000.000,00, da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 luglio 2022, e da offrire a investitori istituzionali in Italia e all'estero.; successivamente, in data 28 marzo 2022, in attesa di migliori condizioni di mercato, IGD ha rinviato l'emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile, dell'importo massimo di Euro 500.000.000,00, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022
- In data 14 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2021 di IGD SIIQ S.p.A. e deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,35.
- In data 21 aprile 2022 è stato rimborsato a scadenza, per un importo pari ad Euro 153,6 milioni di Euro oltre a cedola interessi, un bond del valore nominale originario pari a 162 milioni di Euro.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti

Pagina 2

- In data 2 agosto 2022 la società ha sottoscritto con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, green co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Paribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società.

- In data 15 dicembre 2022 la società ha sottoscritto con MPS un finanziamento a medio lungo termine con garanzia SACE Support Italia per sostegno alla liquidità per Euro 20.947.000, da rimborsare in linea capitale a partire da dicembre 2024. Tale finanziamento non prevede il rispetto di covenant finanziari.

Il 2022 ha rappresentato il primo anno della Pianificazione di Sostenibilità, riferita al triennio 2022-2024. Nel corso dell'anno la società ha portato a compimento circa il 40% degli obiettivi prefissati nel triennio.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il bilancio al 31 dicembre 2022, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a Euro 5.028 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 114.007 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 6,5 milioni, pari al 5,4%, principalmente per effetto del conferimento al fondo Juice, avvenuto nel mese di novembre 2021 di 5 ipermercati e 1 supermercato solo parzialmente compensato dall'effetto positivo delle nuove aperture e dell'adeguamento Istat dei canoni di affitto.

I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente (-7,1%), con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,4% al 25,9%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 23,5 milioni, evidenzia un decremento per Euro 61,5 milioni rispetto all'esercizio precedente per effetto delle maggiori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 59,3 milioni (svalutazione pari ad Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2021).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2022 evidenzia un saldo negativo pari ad Euro 28,3 milioni e risulta in miglioramento per Euro 4 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta, negativa per Euro 821,8 milioni, risulta in miglioramento rispetto al 2021 per circa 3,6 milioni di Euro.

Nel corso del 2022, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle società

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti

Pagina 3

controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con l'Internal Audit e con la Società incaricata del controllo contabile (Deloitte).

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di questo Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine agli eventi rilevanti verificatisi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Il Collegio Sindacale preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2022 – si sono conservati in capo alla Società IGD SIIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2022), la Società ha deliberato la distribuzione di dividendi nella misura di Euro 0,35 per azione, per un esborso complessivo pari ad Euro 38,6 milioni.

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato ovvero dal *management* aziendale della Società nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") ex art. 114, comma 1, del TUF, nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la

comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

Si ricorda che alla società Deloitte & Touche S.p.A. è stato conferito l'incarico di revisione legale - per il periodo 2022-2030 - dall'Assemblea degli Azionisti del 14 Aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2022 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, anteriormente all'emissione della presente.

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di Revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio separato ed il bilancio consolidato della IGD SIIQ S.p.A. e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correda il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.
- rilasciato un giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato UE n. 2019/815, a integrazione della direttiva n. 2004/109/CE.

La Società di Revisione ha altresì presentato al Collegio sindacale la Relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non risultano carenze

significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.

Nella relazione Relazione aggiuntiva la Società di Revisione ha presentato al Collegio sindacale anche la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art. 6 del regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCIE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2022, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

VI. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2022 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli Assetti Proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad Euro 115 migliaia per l'esercizio 2022. La Società di Revisione e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì Euro 20 migliaia per la revisione del bilancio di sostenibilità. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) è stata affidata alla Deloitte Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 25 migliaia.

Alla Società di Revisione è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Management S.r.l.; (ii) IGD Service S.r.l.; (iii) Porta Medicea S.r.l. e (iv) Arco Campus S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 30 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2022 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla Deloitte & Touche S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono risultati pari ad Euro 190 migliaia.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2022 di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A..

IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2022 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2022, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano i seguenti:

- Proposta motivata in merito per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti.
- Parere espresso in relazione all'approvazione della "Relazione sulla Remunerazione e sui Compensi Corrisposti" riferita ai componenti dell'Organo di Amministrazione, del Collegio Sindacale, dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società.
- Parere espresso in relazione alla verifica del raggiungimento degli obiettivi, a cui sono legate le componenti variabili, di breve e di lungo termine, della remunerazione dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche.
- Parere espresso in merito alla nomina della Funzione di Risk Management.
- Audizione in merito all'approvazione del piano di lavoro 2023, predisposto dalla Funzione di Internal Audit.

X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso inoltre si riunisce quando esigenze di

opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2022, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 9 volte, nelle date del 24 febbraio, 23 marzo (in sede ordinaria e straordinaria), 14 aprile, 5 maggio, 1 agosto, 4 agosto, 3 novembre e 15 dicembre. Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione ed in forza di invito specifico hanno partecipato anche soggetti esterni alla società qualora si sia reso opportuno e/o necessario fornire indicazioni e/o informazioni di natura specialistica.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011). Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder International S.p.A. il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come accaduto per l'anno precedente.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023 le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 8 (otto) volte nelle date del 18 gennaio, 17 febbraio, 22 febbraio, 3 maggio, 23 maggio, 28 luglio, 25 ottobre e 15 dicembre.

Il Collegio Sindacale ha sempre garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza (i) alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi; (ii) alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione; (iii) alle riunioni del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione e con l'Internal Audit.

Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010. La Società, recependo il suggerimento contenuto nell'articolo 7 del Codice di Autodisciplina, edizione luglio 2018, ha previsto nel proprio Regolamento di *Governance*, le modalità operative finalizzate a favore il Coordinamento tra le funzioni di controllo, che si concretizzano, tra l'altro, nel riunire almeno una volta all'anno tutti gli Organismi di Controllo in modo da dar loro la possibilità di un confronto effettivo circa le tematiche che ognuno di loro affronta

durante l'attività svolta durante l'esercizio. Si evidenzia che con riferimento all'esercizio 2022 sono stati organizzati 2 (due) incontri, rispettivamente, nel mese di luglio 2022 per la presentazione delle Attività di Audit con riferimento alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30.06.2022 e nel mese di febbraio 2023 in merito al progetto di bilancio civilistico e consolidato al 31.12.2022.

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari ha partecipato stabilmente, di diritto, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Hanno partecipato altri Dirigenti con Responsabilità Strategiche in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n.1/21 del 16 febbraio 2021, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per una azione di efficientamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo efficace agli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di questo Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) l'*Internal Audit*; (iii) Comitato Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di *Internal Audit* è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge le proprie attività in coordinamento con il processo di *Enterprise Risk Management* ("ERM") assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione. Si rileva che, per l'esercizio 2022, le attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit*, affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Counsultants Srl, nella persona del dott. Mario Galiano, *partner* della società. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD rientranti nello *scope of work* oltre che per la Romania.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni sulla attività svolta nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'*Internal Audit*, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile ed in grado di agire con adeguata tempestività.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2022, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., nonché dall'*Internal Audit*.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2022, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità coinvolte.

La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione. Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio separato e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso, sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività. Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione. L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2022, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

XV. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998 – ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle

proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con Deloitte & Touche è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso nonché la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI CORPORATE GOVERNANCE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente.

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle operazioni con parti correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati raccomandati da codici di comportamento in materia di governo societario promossi dai gestori di mercati regolamentatisiano siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione della prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi il 15 aprile 2021.

In particolare – in continuità con il precedente rinnovo degli organi sociali – non si è ravvisata la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari e di *governance* della Società. Rimangono in essere i seguenti Comitati:

- Comitato per le Nomine e per la Remunerazione istituito nel corso del 2012, recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, all'epoca vigente, accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Rossella Schiavini, in qualità di membri. Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato,

nonché il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia. Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Nel corso del 2022, il Comitato si è riunito 5 (cinque) volte, nelle date del 31 gennaio, 18 febbraio, 28 aprile, 29 luglio e 15 dicembre 2022 con la partecipazione costante del Collegio Sindacale. In particolare, il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 4 (quattro) riunioni su 5 (cinque).

- il Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Rossella Schiavini in qualità di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi, in qualità di membri. Il Comitato si è riunito nel corso del 2022 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Nel corso del 2022, il Comitato si è riunito 8 (otto) volte, nelle date del 21 febbraio, 3 maggio, 28 giugno, 18 luglio, 28 luglio, 27 settembre, 25 ottobre e 13 dicembre. Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo nonché l'Amministratore Delegato in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dal 15 aprile 2021. Il Presidente del Collegio e talvolta alcuni membri dello stesso hanno partecipato a tutte le riunioni tenutesi nel 2022.
- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Robert Ambroix Gery in qualità di membri. Nel corso del 2022, il Comitato Parti Correlate si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 12 aprile, 3 maggio, 25 luglio e 13 dicembre con la partecipazione costante del Collegio Sindacale; in particolare il Presidente del Collegio Sindacale ha partecipato a 2 (due) riunioni su 4 (quattro).

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori

del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, nonché la Funzione di Conformità.

Come detto in precedenza, sono state svolte due riunioni di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2022, in occasione dell'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale e del bilancio annuale.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Gilberto Coffari in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2022 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 8 (otto) volte nelle date dell'8 febbraio, 28 aprile, 11 luglio, 1° agosto, 25 ottobre, 17 novembre, 13 dicembre e 20 dicembre. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica.

Il Collegio Sindacale, a conclusione di quanto esposto, e verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di *Corporate Governance* della Società.

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Audit, nonché dalla Società di Revisione Deloitte& Touche S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Quanto all'Assemblea annuale convocata per il 13 aprile 2023, il Collegio Sindacale rileva che, in considerazione della riapertura dei termini di utilizzo della disciplina emergenziale contenuta

nell'art. 3 comma 10-*undecies* del Decreto Legge 29 dicembre 2022, n. 198 (c.d. decreto "Milleproroghe" 2023 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 febbraio 2023 n. 14), la Società ha deciso di avvalersi della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, come prorogata con il Decreto Legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 febbraio 2022, n. 15, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98. Vi è stata altresì fornita la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Politica in Materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

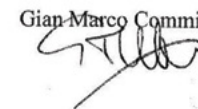
* * * * *

Signori Azionisti, al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostratici con la nostra nomina.

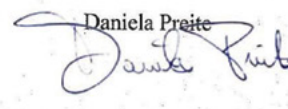
Bologna, 22 Marzo 2023

Il Collegio Sindacale

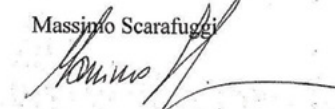
Gian-Marco Committeri



Daniela Preite



Massimo Scarafuggi





6

// GLOSSARIO

// AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

// CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

// COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

// COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

// COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

// DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

// DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e

il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

**// EBIT
(Risultato operativo)**

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

**// EBITDA
(Complessivo e della gestione caratteristica)**

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al Fair Value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

**// EBITDA MARGIN
(Complessivo e della gestione caratteristica)**

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

// EPRA

European Public Real Estate Association.

// EPRA Cost Ratios

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

// EPRA EARNINGS

Rappresenta la performance operativa del Gruppo al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e

minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci non riconducibili all'attività caratteristica del Gruppo.

// EPRA NET INITIAL YIELD O NIY

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

// EPRA "TOPPED-UP" NIY

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

// EPRA LOAN TO VALUE

È un indicatore di performance ed esprime il rapporto tra la posizione finanziaria netta (che include il debito finanziario per leasing relativo alla sede e il saldo tra debiti e crediti) e il valore di mercato del Patrimonio immobiliare. Nel calcolo vengono incluse le posizioni finanziarie nette e il valore degli assets delle società in cui il Gruppo possiede una partecipazione rilevante.

// EPRA VACANCY RATE

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

// EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

// ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

// FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

// FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

// FINANCIAL OCCUPANCY

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

// GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

// Gross exit cap rate

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

// Gross initial yield

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale

dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il *Fair Value* del relativo immobile.

// GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

// GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

// HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

// INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

// IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

// INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

// LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

// LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

// MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

// MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

// MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

// NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

// NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul Fair Value delle attività e delle passività della società.

// NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

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

// NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2022 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio

netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

// NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

// NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del Fair Value (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

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

// OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

// PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

// PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

// POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN (Indebitamento Finanziario Netto) rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

// PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

// REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

// RENDIMENTO INIZIALE / INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

// RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m2, con parcheggio condiviso.

// REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

// RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

> I ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono

redditi per l'intero periodo analizzato;

> I mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);

> I ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

// SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

// SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

// SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

// SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

// TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

// TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

// UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

// WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.





info@gruppoigd.it
+39 051 509111

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



www.gruppoigd.it