

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

Società con Unico Socio appartenente al Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare

Quotata S.p.a.

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

n. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna e Partita IVA 13174580152

REA di Bologna 186824

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 20.000.000,00

**Bilancio di esercizio di
IGD Management Siinq S.p.A.
al 31 dicembre 2022**

1.	RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
1.1.	Eventi rilevanti dell'esercizio.....	4
1.2.	// Andamento dell'esercizio 2022	5
1.2.1.	Analisi economica	5
1.2.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria.....	6
1.3.	Valutazioni del perito indipendente	7
1.4.	// Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società.....	16
1.5.	// Principali rischi e Incertezze cui IGD Management SIINQ SPA è esposto	19
1.5.1.	Rischi Strategici:.....	19
1.5.1.1.	Rischio – Pandemie globali.....	19
1.5.1.2.	Rischio – Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition	20
1.5.1.3.	Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico / sociopolitico / regolatorio.....	20
1.5.2.	Rischi Operativi:.....	21
1.5.2.1.	Rischio – Eventi naturali catastrofici (terremoti, allagamenti) e danni al patrimonio provocati da terzi	21
1.5.2.2.	Rischio – Processo di valutazione degli asset	22
1.5.2.3.	Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT	22
1.5.3.	Rischi di Compliance.....	22
1.5.3.1.	Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale.....	22
1.5.3.2.	Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati – privacy	23
1.5.3.3.	Responsabilità ex D.Lgs. 231/01	23
1.5.4.	Rischi Finanziari.....	24
1.5.4.1.	Rischio tasso	24
1.6.	// Operazioni infragruppo e con parti correlate.....	25
1.7.	Evoluzione prevedibile della gestione.....	25
1.8.	// Azioni Proprie	25
1.9.	// Attività di ricerca e sviluppo	25
1.10.	// Operazioni significative.....	25
1.11.	// Proposta all'Assemblea dei Soci	25
2.	IGD Management SIINQ S.P.A.	27
	Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022.....	27
2.1	// Conto economico	28
2.2	// Conto economico complessivo.....	29
2.3	// Situazione patrimoniale-finanziaria	30
2.4	// Prospetto delle variazioni del patrimonio netto.....	31

2.5	// Rendiconto finanziario	32
2.6	// Note di commento ai prospetti contabili	33
2.7	// Direzione e coordinamento.....	71
2.8	// Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	72
2.9	// Relazione della Società di Revisione.....	73

1. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

l'Amministratore Unico sottopone alla vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, corredato della presente relazione.

Nelle Note di commento ai prospetti contabili Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2022; nella presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 C.C. e coerentemente con l'entità e la complessità degli affari della società, Vi forniamo le notizie attinenti l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente sulla situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è sottoposta.

1.1. Eventi rilevanti dell'esercizio

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

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

In data marzo 2022 l'assemblea dei soci di IGD Management SIINQ S.p.A. (di seguito anche "IGD Management" o la "Società") ha approvato il Bilancio di Esercizio 2021, così come presentato dall'Amministratore Unico dello scorso 21 febbraio 2022, che ha chiuso con un Utile netto pari ad Euro 2.274.974,56 destinandolo:

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

1.2. // Andamento dell'esercizio 2022

1.2.1. Analisi economica

IGD Management	(a)	(b)	Δ
	31/12/2022	31/12/2021	(a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	6.909	10.529	-34,4%
Ricavi da attività locativa leasehold	0	6.634	n.a.
Totale Ricavi da attività locativa	6.909	17.163	-59,7%
Locazioni passive	0	-3.236	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-571	-2.565	-77,7%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	6.338	11.362	-44,2%
Ricavi da servizi	4	4.253	-99,9%
Costi diretti da servizi	-15	-3.607	-99,6%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	-11	646	n.a.
Personale di sede	0	-22	n.a.
Spese generali	-83	-317	-73,8%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	6.244	11.669	-46,5%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>90,3%</i>	<i>54,5%</i>	65,8%
EBITDA	6.244	11.669	-46,5%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>90,3%</i>	<i>54,5%</i>	65,8%
Svalutazioni e adeguamento fair value	-1.593	-4.925	-67,7%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-21	-13	61,5%
EBIT	4.630	6.731	-31,2%
Gestione finanziaria	-714	-1.332	-46,4%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	3.916	5.399	-27,5%
Imposte	380	-3.124	n.a.
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	4.296	2.275	88,8%

Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico riclassificato, ed in particolare, EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA, l'EBITDA e l'EBIT non sono identificati come una misura contabile nell'ambito dei Principi contabili internazionali e, pertanto, non devono essere considerati una misura sostitutiva per la valutazione dell'andamento del risultato della Società. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

Al 31 dicembre 2022 i ricavi da attività locativa netti sono pari a Euro 6.909 migliaia in decremento rispetto al precedente esercizio a seguito dell'operazione straordinaria di scissione avvenuta nel precedente esercizio nel mese di ottobre. I ricavi da attività locativa pari a Euro 6.909 migliaia sono relativi ai masterlease relativi ai centri commerciali di Sarca e Millennium. Il decremento rispetto allo scorso anno è riconducibile all'operazione straordinaria di fusione e scissione avvenuta nel 2021 che ha portato al trasferimento delle licenze di alcuni centri alla IGD Service S.r.l.

I costi diretti da attività locativa ammontano a Euro 571 migliaia e sono relativi principalmente a IMU, costi per assicurazioni e imposta di registro.

L'EBITDA risulta positivo per Euro 6.244 migliaia, in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto di quanto descritto in precedenza.

Il saldo della gestione finanziaria, pari ad Euro 714 migliaia, risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per effetto prevalentemente dei minori interessi applicati ai mutui.

Il carico fiscale, corrente e differito, risulta pari a positivi Euro 380 migliaia rispetto ai negativi Euro 3.124 dell'esercizio precedente, per effetto della trasformazione in SIINQ.

1.2.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

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

(importi in migliaia di euro)	31/12/2022	31/12/2021	▲	%
Investimenti immobiliari	139.605	140.193	(588)	-0,42%
Altre attività materiali	287	204	83	28,92%
Partecipazioni	4	0	4	100,00%
Capitale Circolante Netto	(1.760)	(5.295)	3.535	-200,85%
Debiti e altre passività non correnti	(4.131)	(2.215)	(1.916)	46,38%
Imposte differite passive/(attive) nette	(1.221)	370	(1.591)	130,30%
Totale impieghi	132.784	133.257	(473)	-0,36%
Totale patrimonio netto di gruppo	90.090	80.754	9.335	10,36%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(5.195)	1.698	(6.893)	132,69%
Posizione finanziaria netta	47.889	50.805	(2.916)	-6,09%
Totale Fonti	132.784	133.257	(474)	-0,36%

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

- ai lavori per manutenzioni straordinarie relativi alla galleria del centro commerciale Centro Sarca per Euro 997 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair Value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per un importo pari ad Euro 1.593 migliaia.

Le **Partecipazioni**, accolgono la partecipazione nel Consorzio Millennium Center, acquistata per Euro 3,5 migliaia dalla consociata Igd Service S.r.l. nel corso dell'esercizio.

Il **Patrimonio netto**, al 31 dicembre 2022, si è attestato ad Euro 90.090 migliaia e la variazione positiva pari a Euro 9.335 migliaia è dovuta:

- all'adeguamento positivo della riserva di Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 5.039 migliaia di Euro;
- rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 4.296 migliaia.

Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente. La valutazione al mark to market degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2022 ha determinato una riduzione della passività, rispetto al 31 dicembre 2021, per un importo pari ad Euro 1.698 migliaia e ha fatto sorgere una attività per Euro 5.195 migliaia.

La **Posizione Finanziaria Netta** registra una riduzione pari ad Euro 2.916.

1.3. Valutazioni del perito indipendente

Il portafoglio immobiliare della Società alla data del 31 dicembre 2022 risulta essere composto dalla seguente unità immobiliare, di proprietà della società stessa:

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

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
Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD MANAGEMENT SIINQ	IGD SERVICE Srl	2004	//	100	Plena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Oylessa, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	4.500
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.672	//	IGD MANAGEMENT SIINQ	IGD SERVICE Srl	2003	2015	100	Plena Proprietà (escluso supermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notorious cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe,	Ipercoop (non di proprietà)	//



Agrate Brianza, 26 gennaio 2023

Pos. n° 25797R01

Spettabili

IGD SIINQ S.p.A.

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

e

IGD Management SIINQ S.p.A.

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

Egregi Signori,

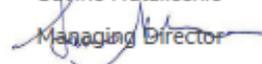
in conformità all'incarico da Voi conferito e della Vostra richiesta via mail del 8 febbraio 2022, si trasmette di seguito la lettera valori intestata alla società **IGD Management SIINQ S.p.A.**, contenente la valutazione di un portafoglio immobiliare costituito da n. 2 immobili a destinazione commerciale (componente "mura"), ubicati a Sesto San Giovanni (MI) (galleria del centro commerciale "Sarca") e Rovereto (TN) (galleria del centro commerciale "Millennium"), al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2022.

Resta inteso che nulla sarà dovuto per tale re-indirizzamento alla società **IGD Management SIINQ S.p.A.** e che restano invariati i termini e le condizioni previsti nel contratto originario.

Distinti saluti.

KROLL Advisory S.p.A.

Savino Natalicchio



Managing Director

Special Divisions & Feasibility Dept

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@nec.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





Agrate Brianza, 26 gennaio 2023

Pos. n° 21222R09

Spettabile

IGD Management SIINQ S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2022 di n. 2 immobili a destinazione commerciale (componente "mura"), ubicati a Sesto San Giovanni (MI) (galleria del centro commerciale "Sarca") e Rovereto (TN) (galleria del centro commerciale "Millennium"), indicatici quale proprietà di IGD Management SIINQ S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (di seguito **REAG**) ha effettuato una perizia estimativa degli immobili in oggetto, indicatici quale proprietà di IGD Management SIINQ S.p.A. (di seguito **Cliente**), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 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@itsec.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 / PJVA 05881660152
www.kroll.com



Definizioni

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

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

“Valutazione” indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. 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).

“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.

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)

Criteri di analisi

Le valutazioni degli immobili sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2022.

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

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

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

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

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

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2022, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto (componente "mura"), sia ragionevolmente espresso come segue:

Sesto San Giovanni (MI) – Centro Commerciale "Sarca"**Euro 121.200.000,00****(Euro Centoventunomilioniduecentomila/00)****Rovereto (TN) – Centro Commerciale "Millennium"****Euro 18.380.000,00****(Euro Diciottomilionitrecentottantamila/00)**

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

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

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.

Team di lavoro:

Alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

Savino Natalicchio – Managing Director, Special Divisions & Feasibility Dept.

Hanno partecipato:

Coordinamento Generale e Responsabile di Progetto

Gianluca Molli – Associate Director, Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Camillo Bucciarelli - Senior Associate, Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Micaela Beretta- Editing

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);

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

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

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

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

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

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

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

I requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale in qualità di SIINQ possono essere così riassunti:

Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni;
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168 -*bis* del testo unico delle imposte sui redditi;
- i diritti di voto nell'assemblea ordinaria e di partecipazione agli utili siano posseduti per almeno il 95 per cento dalla SIIQ controllante o da altre SIIQ.

L'art. 1, comma 718, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, nell'estendere, a decorrere dal 1° gennaio 2022, la possibilità di applicare il Regime Speciale in qualità di SIINQ anche alle società in accomandita

per azioni ed alle società a responsabilità limitata, ha, altresì, modificato come segue i requisiti partecipativi previsti:

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

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

- le regole adottate in materia di investimenti;
- i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte;
- il limite massimo di leva finanziaria consentito;

Requisiti Oggettivi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

In materia di investimenti, lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3 lett. i) che: *"la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 90% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi"*;

Si conferma che la Società non ha investito, né direttamente né tramite proprie controllate, in misura superiore al 90% delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

In materia di limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte lo Statuto della Società prevede espressamente all'art. 4.3, lett. ii) che: *"i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione. In caso di contratti di master lease attivi stipulati dalla Società con altra società appartenente al gruppo facente capo alla SIINQ controllante (il "Gruppo"), ai fini della determinazione della suddetta percentuale, dev'essere fatto riferimento ai ricavi da sub-locazione conseguiti dalla locataria nei confronti di sub-locatari esterni al Gruppo."*

Si conferma che i ricavi provenienti direttamente (o indirettamente per effetto di contratti di *master lease* stipulati con altre società appartenenti al *gruppo facente capo alla SIINQ controllante*) da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non eccedono il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione.

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

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

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

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

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

Il Gruppo valuta i diversi rischi aziendali rispetto ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su *Key Risk Indicators*, che supportano il *Management* nella valutazione dinamica del livello di esposizione.

Di seguito si descrivono i principali rischi applicabili alla Società.

1.5.1. Rischi Strategici:

1.5.1.1. 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.

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 Società 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.

1.5.1.2. 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 della Società 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 dalla Società.

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

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

In concomitanza con tale studio, la Società effettua anche analisi approfondite sulla concorrenza e sul trend degli stili di consumo, in coerenza con le variazioni del livello di spesa dei consumatori e i tassi di inflazione. Periodicamente, viene eseguita dalla Direzione Commerciale un'analisi di coerenza del posizionamento e dell'offerta rispetto al target servito, per cogliere eventuali necessità di allineamento nelle attività commerciali e di marketing.

Una forte attenzione è rivolta altresì all'analisi degli andamenti degli operatori. Il management monitora il posizionamento raggiunto rispetto al posizionamento obiettivo dei singoli centri commerciali ed eventuali revisioni del *merchandising mix/tenant mix* in caso di rinnovi, ampliamenti e ristrutturazioni sono effettuate coerentemente al posizionamento obiettivo. L'analisi del *pricing*, conformemente al rendimento obiettivo, è monitorata in funzione dei *trend* di mercato e dei singoli operatori. Le azioni di intervento finalizzate al sostegno degli operatori e ad eventuali correttivi rispetto all'operatività sono condivise a livello di Direzione Commerciale e sono complessivamente subordinate all'approvazione da parte della Direzione Operativa nel rispetto del *budget*.

Inoltre, in considerazione delle modifiche delle abitudini dei consumatori, la Società effettua un'attenta analisi del *merchandising mix* al fine di valutare il rapporto tra servizi non replicabili dall'*e-commerce* e i *retailer* di tipo tradizionale. Particolare attenzione è inoltre rivolta all'inserimento sia di destination stores che di merceologie in linea con i trend di mercato in modo da preservare l'attrattività di ciascun centro commerciale nel bacino di riferimento.

1.5.1.3. Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico / sociopolitico / regolatorio

Principali eventi connessi al rischio:

- Forte spinta inflattiva;
- Crisi economica generale nazionale/internazionale;
- 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:

La Società analizza costantemente le variazioni del livello di spesa dei consumatori ed i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi di *report* predisposti da professionisti specializzati. Il *Management* monitora l'andamento macroeconomico e politico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria, nonché le evoluzioni normative (introduzione di nuove leggi/regolamenti nazionali o europei) che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la Società è sottoposta.

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.

1.5.2. Rischi Operativi:

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

In base alla politica di copertura dei rischi di danni al patrimonio della Società, ciascun Consorzio Operatori e/o Proprietari è obbligato a stipulare una propria polizza *All Risk* sulla base di una convenzione degli operatori stipulata con la compagnia di assicurazione. In particolare, per la responsabilità su danni provocati a terzi, l'assicurazione ha per oggetto la copertura dei danni connessi a Responsabilità Civile che la Società è tenuta a pagare in conseguenza di eventi accidentali derivanti dall'esercizio dell'attività tipica ed attività complementari e accessorie, compresa la proprietà, conduzione e gestione di beni immobili o mobili. È prevista, da parte dei Consorzi e della Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete una costante verifica dello stato di manutenzione e qualitativo degli asset al fine di intraprendere eventuali azioni finalizzate alla migliore copertura dei rischi connessi. La Società adotta una considerevole politica di investimento nella manutenzione e nella qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto ad inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, è stata convenuta l'assegnazione delle operazioni peritali relative ai danni su fabbricato ad un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nel disbrigo dell'istruttoria e nella conseguente formulazione della offerta di liquidazione. La Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali.

A fronte della crescente attenzione al rischio sismico collegata ai recenti eventi naturali che hanno caratterizzato il Paese, la Società ha ulteriormente rafforzato lo studio dei fattori di potenziale rischio valutando, nello specifico, l'opportunità di adeguamento dei presidi di messa in sicurezza e coperture assicurative. Negli ultimi anni, inoltre, la Società ha negoziato ulteriori modifiche di termini contrattuali della Convenzione *All Risk*, innalzando il valore assicurato per alcune tipologie di eventi ritenuti maggiormente probabili e impattanti. Infine, nel secondo semestre del 2020 la Società ha avviato il progetto di rinnovo della Convenzione Property *All Risks* – RCT/O con il supporto di un broker assicurativo, che ha previsto la revisione delle condizioni normative e tecniche (massimali, limiti e deducibili) al fine di migliorare la copertura e allinearla al *best standard* di mercato. Tale analisi ha incluso una verifica delle caratteristiche delle coperture e l'individuazione delle criticità e degli aspetti di miglioramento rispetto alle *best practice*, finalizzate alla definizione della strategia di piazzamento nonché l'avvio dell'attività di *placement* e delle negoziazioni con le compagnie assicurative. I *target* condivisi sono stati raggiunti con la sottoscrizione di apposita convenzione con una nuova compagnia assicurativa a condizioni migliorative rispetto a quelle precedenti. Tale contratto è stato rinnovato anche per gli esercizi 2022 e 2023.

1.5.2.2. Rischio – Processo di valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali. L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, del *trend* del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, unitamente al supporto dei periti esterni in sede di valutazione degli *asset*, costituiscono elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale. Con riferimento alla valutazione degli *asset*, la Società si avvale di periti indipendenti, specializzati e selezionati per la valutazione degli immobili in proprietà. La valutazione degli *asset* viene effettuata due volte all'anno; tuttavia, al fine di monitorarne il processo di valutazione, la Società può richiedere un'ulteriore perizia comparativa ad altri periti indipendenti terzi.

La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di sensitività sulle valutazioni degli *asset* in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, ovvero dei ricavi, possono avere sul valore degli *asset* stessi. La Direzione di Pianificazione e Controllo esegue la valutazione delle perizie, verifica se ci sono degli errori e ricostruisce il *Discounted Cash Flow*.

Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

1.5.2.3. Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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 simili presso azienda multinazionale, coadiuvata da risorse interne che in precedenza si occupavano di supporto tecnologico e interfaccia con il fornitore esterno.

1.5.3. Rischi di Compliance

1.5.3.1. Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:

- applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;

- impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nel caso in cui tale circostanza si protragga secondo i termini di legge, dello status di SIINQ.

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

La Società, che dall'esercizio 2022 è entrata nel regime SIINQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio della Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT che presidia costantemente l'evoluzione della normativa e i processi amministrativi, contabili e fiscali interni attraverso il supporto di due risorse interne dedicate.

La Direzione effettua costantemente, con cadenza semestrale e preventivamente in caso di operazioni straordinarie, l'*asset test* e il *profit test* al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa. I risultati dei *test* effettuati sono condivisi con il *Management*. Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni fiscali sono sempre visionate e controllate da primari studi di consulenza esterni.

1.5.3.2. 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 Informatico 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.

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).

1.5.3.3. Responsabilità ex D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole e i principi di comportamento che governano l'attività della Società e che tutti i destinatari devono seguire al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposto" previsti dal Decreto, assicurando condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione dell'attività d'impresa.

La Società si è inoltre dotata di un Codice Etico, parte integrante del MOG, rivolto a tutti coloro che lavorano e/o collaborano con il Gruppo, senza distinzioni ed eccezioni, che si impegnano ad osservarlo e a farlo osservare nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.

A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG. L'Organismo di Vigilanza è stato costantemente informato circa i presidi adottati dalla Società, con riferimento al rischio sismico, quest'ultimo oggetto di monitoraggio nell'ambito dell'attività di *Enterprise Risk Management*, anche con riguardo ai possibili impatti in tema di reati di salute e sicurezza.

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

Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al top management. Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che disciplina il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", il MOG è stato aggiornato con l'introduzione in previsione di un nuovo sistema di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperto sia i soggetti interni della Società, sia soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "*Anti-Bribery Management Systems*" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione.

Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva e integrato con il Sistema Anticorruzione UNI ISO 37001:2016 implementato dalla Società.

1.5.4. Rischi Finanziari

1.5.4.1. Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

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

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.

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanza e Tesoreria del Gruppo IGD in coordinamento con il top management. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.

La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali.

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso con una copertura pari al 100% (al 31 dicembre 2022) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine.

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

1.6. // 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 il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2022 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

1.7. Evoluzione prevedibile della gestione

Pur permanendo elementi di incertezza anche non controllabili da IGD Management riconducibili principalmente al contesto macroeconomico, in considerazione della tipologia di attività svolta, la Società non si attende implicazioni economico-finanziarie o patrimoniali.

1.8. // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2022 IGD Management non possiede azioni proprie.

1.9. // Attività di ricerca e sviluppo

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

1.10. // 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.

1.11. // Proposta all'Assemblea dei Soci

In considerazione di quanto esposto, sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, che chiude con un utile di Euro 4.296.135,61.

L'Amministratore Unico, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, propone:

- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 274.521,27 a riserva legale precisando che è derivante dalla gestione esente;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 19.937,50 a riserva legale precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
- ✓ di destinare l'utile civilistico per Euro 2.106.960,18 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente;
- ✓ di destinare l'utile civilistico da gestione esente per Euro 1.515.904,16 al parziale reintegro della Riserva FTA IAS 40, originariamente costituita in sede di transizione ai principi contabili internazionali per effetto della prima valutazione al Fair value del patrimonio immobiliare e successivamente ridotta per effetto della scissione parziale che ha interessato la società nel corso dell'esercizio;

- ✓ di destinare l'utile civilistico da gestione imponibile per Euro 378.812,50 al parziale reintegro della Riserva FTA IAS 40, originariamente costituita in sede di transizione ai principi contabili internazionali per effetto della prima valutazione al Fair value del patrimonio immobiliare e successivamente ridotta per effetto della scissione parziale che ha interessato la società nel corso dell'esercizio;
- ✓ di riclassificare per Euro 1.593.039,82 la Riserva Fair Value, in conseguenza del parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo la Riserva di utili distribuiti.

L'Amministratore Unico propone, subordinatamente all'approvazione della destinazione dell'utile descritta precedentemente, la distribuzione di un dividendo complessivo pari ad Euro 3.700.000 da prelevare:

- ✓ per Euro 2.106.960,18, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- ✓ per Euro 1.593.039,82, utilizzando le riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente.

Bologna, 20 febbraio 2023

L'Amministratore Unico

- Carlo Barban -

2. IGD Management SIINQ S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022

2.1 // Conto economico

<i>(importi in euro)</i>	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	6.909.265	17.164.808	(10.255.543)
Ricavi verso terzi		5.990	15.143.044	(15.137.054)
Ricavi verso parti correlate		6.903.275	2.021.764	4.881.511
Altri proventi	2	4.135	4.251.798	(4.247.663)
Altri proventi verso terzi		4.135	2.370.120	(2.365.985)
Altri proventi verso parti correlate		0	1.881.678	(1.881.678)
Ricavi e proventi operativi		6.913.400	21.416.606	(14.503.206)
Costi per servizi	3	(135.347)	(4.437.454)	4.302.107
Costi per servizi verso terzi		(94.347)	(394.719)	300.372
Costi per servizi verso parti correlate		(41.000)	(4.042.735)	4.001.735
Costi del personale	4	(1.506)	(2.600.507)	2.599.001
Altri costi operativi	5	(532.703)	(2.040.873)	1.508.170
Costi operativi		(669.556)	(9.078.834)	8.409.278
Ammortamenti e Accantonamenti		(20.707)	(12.719)	(7.988)
Svalutazione crediti		0	(670.824)	670.824
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(1.593.040)	(4.925.025)	3.331.985
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	(1.613.747)	(5.608.568)	3.994.821
Risultato operativo		4.630.097	6.729.204	(2.099.107)
Proventi finanziari		12.074	3.828	8.246
Proventi finanziari verso terzi		3.467	990	2.477
Proventi finanziari verso parti correlate		8.607	2.838	5.769
Oneri finanziari		(726.216)	(1.333.819)	607.603
Oneri finanziari verso terzi		(683.712)	(1.307.955)	624.243
Oneri finanziari verso parti correlate		(42.504)	(25.864)	(16.640)
Gestione finanziaria	7	(714.142)	(1.329.991)	615.849
Risultato prima delle imposte		3.915.955	5.399.213	(1.483.258)
Imposte sul reddito	8	380.181	(3.124.238)	3.504.419
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		4.296.136	2.274.975	2.021.161

2.2 // Conto economico complessivo

<i>(importi in euro)</i>	31/12/2022	31/12/2021
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	4.296.136	2.274.975
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	6.630.666	1.492.319
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.591.360)	(358.157)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio	5.039.306	1.134.162
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	9.335.442	3.409.137

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

<i>(importi in euro)</i>	Nota	31/12/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	9	139.605.596	140.192.100	(586.504)
Attrezzature e altri beni	10	286.690	203.464	83.226
		139.892.286	140.395.564	(503.278)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	11	0	370.445	(370.445)
Partecipazioni	12	3.540	0	3.540
Attività per strumenti derivati	13	5.195.147	0	5.195.147
		5.198.687	370.445	4.828.242
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		145.090.973	140.766.009	4.324.964
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	14	4.497	11.544	(7.047)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	15	224.962	1.352.937	(1.127.975)
Altre attività correnti	16	795.186	35.498	759.688
Altre attività correnti verso parti correlate	17	52.704	117.946	(65.242)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	18	3.466.625	29.915	3.436.710
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	19	2.384.616	5.603.673	(3.219.057)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		6.928.590	7.151.513	(222.923)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		152.019.563	147.917.522	4.102.041
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		20.000.000	20.000.000	0
Altre riserve		94.382.862	87.068.580	7.314.282
Utile (perdite) a nuovo		(28.589.230)	(28.589.230)	0
Utili (perdite) netto esercizio		4.296.136	2.274.975	2.021.161
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	20	90.089.768	80.754.325	9.335.443
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	33	0	1.698.734	(1.698.734)
Passività finanziarie	21	50.437.736	53.434.043	(2.996.307)
Passività per imposte differite	22	1.220.915	-	1.220.915
Debiti vari e altre passività	23	731.448	1.595.121	(863.673)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		52.390.099	56.727.898	(4.337.799)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	24	3.294.759	3.000.000	294.759
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	24	0	4.919	(4.919)
Debiti commerciali e altri debiti	26	713.474	904.775	(191.301)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	27	282.371	93.418	188.953
Passività per imposte	28	865.264	1.737.731	(872.467)
Altre passività	29	7.871	(381)	8.252
Altre passività verso parti correlate	30	4.375.957	4.694.836	(318.879)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		9.539.696	10.435.298	(895.602)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		61.929.795	67.163.196	(5.233.401)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		152.019.563	147.917.521	4.102.042

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva futuro aumento di capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	75.071	40.000	416	100.057	(30.009)	6.458	191.993
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	2.275	2.275
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	0	1.133	0	0	1.133
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	0	1.133	0	2.275	3.408
Effetto fusione Millennium 01/01/2021		299		20.259		0	20.558
Effetto fusione RGD Ferrara 01/01/2021		43		390		0	433
Effetto scissione 01/10/2021	(55.071)	(16.036)		(65.000)	469	0	(135.638)
<u>Destinazione Utile 2020</u>							
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	50	5.457	951	(6.458)	0
Saldo al 31/12/2021	20.000	24.306	466	62.296	(28.589)	2.275	80.754
<u>Destinazione Utile 2021</u>							
Destinazione Utile 2021	0	0	0	2.275	0	(2.275)	0
Saldo al 31/12/2022	20.000	24.306	466	69.610	(28.589)	4.296	90.089

2.5 // Rendiconto finanziario

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/12/2022	31/12/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	4.296	2.275
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	(380)	3.124
Oneri/(proventi) finanziari	714	1.330
Ammortamenti e accantonamenti	21	13
Svalutazione crediti	0	671
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	1.593	4.925
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	0	377
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	6.244	12.715
Oneri finanziari netti pagati	(709)	(725)
TFR, TFM e salario variabile	0	(278)
Imposte sul reddito pagate	(343)	(6)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	5.192	11.706
Variazione dei crediti commerciali	1.134	(4.781)
Variazione altre attività	(4.131)	(4.748)
Variazione debiti commerciali	(1)	678
Variazione altre passività	(1.298)	2.492
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	896	5.347
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	0	(2)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(1.111)	(419)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	(4)	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(1.115)	(421)
Canoni pagati per locazioni operative	0	(4.270)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	0	8.089
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(3.000)	(5.804)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(3.000)	(1.985)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	(3.219)	2.941
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	5.604	3.897
DISPONIBILITA' LIQUIDE DA FUSIONE	0	1.566
DISPONIBILITA' LIQUIDE USCITE NELL'AMBITO DELL'OPERAZIONE DI SCISSIONE	0	(2.800)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	2.385	5.604

2.6 // Note di commento ai prospetti contabili

2.6.1 Informazioni generali

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

2.6.2 Sintesi dei principi contabili

2.6.2.1 Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2022 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea. 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 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 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 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 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 della Società dall'adozione di tale emendamento.

2.6.2.2 Investimenti Immobiliari

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.

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare;

- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.

Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e gli uffici è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

Il suddetto metodo è stato applicato singolarmente a ciascun immobile.

2.6.2.3 IAS 23– oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene non attribuisca allo stesso un valore superiore rispetto al suo valore di mercato. La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

2.6.2.4 IFRS 16 – Leases

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

Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "Investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".

Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.

La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, la Società si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

2.6.2.5 Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto di allarme / antintrusione	30%
Attrezzatura varie e minuta	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20%
Personal computer, accessori di rete	40%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

2.6.2.6 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 collegate sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile alla Società, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

2.6.2.7 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.

2.6.2.8 Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value*

del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

2.6.2.9 Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro *Fair Value* identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico.

2.6.2.10 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.

Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

2.6.2.11 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

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.

2.6.2.12 Passività finanziarie

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

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

2.6.2.13 Fondi per rischi e oneri

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

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

2.6.2.14 Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

- Prestazione di servizi

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

2.6.2.15 Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

2.6.2.16 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.

2.6.2.17 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.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

2.6.2.18 Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha

trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

- Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

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

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

2.6.2.19 Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata dalla Società 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.

2.6.2.20 Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2.21 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ/SIINQ

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A., ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale SIIQ/SIINQ a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Al 31 dicembre 2022, IGD Management SIINQ 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/SIINQ, 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, la Società 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 della Società 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 1.4 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2022 Totale	31/12/2022 Gestione esente	31/12/2022 Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	6.913.400	6.903.275	10.125
Totale costi operativi	(669.556)	(667.807)	(1.749)
Ammortamenti e accantonamenti	(20.707)	(20.707)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(1.593.040)	(1.593.040)	0
RISULTATO OPERATIVO	4.630.097	4.621.721	8.376
Proventi finanziari	8.612	0	8.612
Oneri finanziari	(722.754)	(724.336)	1.582
Saldo della gestione finanziaria	(714.142)	(724.336)	10.194
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.915.955	3.897.385	18.570
Imposte sul reddito del periodo	380.181	0	380.181
UTILE DEL PERIODO	4.296.136	3.897.385	398.751

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2022
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	6.903.275
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	6.903.275
Componenti positivi	6.922.004
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	6.922.004
Parametro reddituale (A/B)	99,73%

Verifica del requisito patrimoniale		31/12/2022
<small>(Importi in Euro)</small>		
Immobili destinati alla locazione		139.605.596
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	A	139.605.596
TOTALE ATTIVO	B	152.019.563
Elementi esclusi dal rapporto:		
Disponibilità liquide	C	(11.275.847)
Finanziamenti soc.gruppo		(2.384.616)
Crediti commerciali		(3.466.625)
Attività per strumenti derivati		(229.459)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	(5.195.147)
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		140.743.716
		99,19%

2.6.3 Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza, (iv) economicità. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2022 la Società si è avvalsa di KROLL S.p.A. (già Duff&Phelps Reag S.p.A.). Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, il Metodo di Valutazione utilizzato per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima. Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la

proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

- 1) l'entità del flusso di cassa netto:
 - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
 - b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
- 2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
 - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
 - b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
- 3) il tasso di attualizzazione,
- 4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

- 1) le informazioni trasmesse da IGD Management, per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, come specificato nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
 - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
 - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
 - della vita economica residua dell'immobile.

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

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.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un

diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

2.6.4 Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, IGD Management sviluppa la propria attività su due settori operativi principali: attività immobiliare caratteristica e servizi. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management.

In conformità a quanto richiesto dall'IFRS 8 di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi descritti precedentemente e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	6.909	17.163	4	4.276	0	0	6.913	21.439
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi diretti (a)	(571)	(5.128)	(15)	(3.632)	0		(586)	(8.760)
Spese generali (b)	0	0	0	0	(83)	(339)	(83)	(339)
Totale costi operativi (a)+(b)	(571)	(5.128)	(15)	(3.632)	(83)	(339)	(669)	(9.099)
(Ammortamenti e accantonamenti)	0	(671)	0	0	(21)	(13)	(21)	(684)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(1.593)	(4.925)	0	0	0	0	(1.593)	(4.925)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.593)	(5.596)	0	0	(21)	(13)	(1.614)	(5.609)
RISULTATO OPERATIVO	4.745	6.439	(11)	644	(104)	(352)	4.630	6.731
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari:	0	0	0	0	(714)	(1.332)	(714)	(1.332)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	(714)	(1.332)	(714)	(1.332)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.745	6.439	(11)	644	(818)	(1.684)	3.916	5.399
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	380	(3.124)	380	(3.124)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	4.745	6.439	(11)	644	(438)	(4.808)	4.296	2.275

2.6.5 Note di commento al Bilancio di esercizio

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi	6.909	17.163	(10.254)
Ricavi verso terzi	6	15.142	(15.136)
Ricavi verso parti correlate	6.903	2.021	4.882
Altri proventi	4	4.253	(4.249)
Altri proventi verso terzi	4	2.371	(2.367)
Altri proventi verso parti correlate	0	1.882	(1.882)
Ricavi e proventi operativi	6.913	21.416	(14.503)

Al 31 dicembre 2022 IGD Management ha realizzato ricavi totali per 6.913 migliaia di Euro. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è da imputare principalmente all'operazione di scissione avvenuta nell'ultimo trimestre 2021.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto riportato all'interno della Relazione sulla Gestione.

Nota 1) Ricavi

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	0	91	(91)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	0	91	(91)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	6.909	10.151	(3.242)
Locazioni	6.909	3.856	3.053
Verso parti correlate	6.903	1.700	5.203
Verso terzi	6	2.156	(2.150)
Affitti d'azienda	0	6.295	(6.295)
Verso terzi	0	6.295	(6.295)
Gallerie di proprietà di terzi	0	6.250	(6.250)
Locazioni	0	329	(329)
Verso parti correlate	0	65	(65)
Verso terzi	0	264	(264)
Affitti d'azienda	0	5.921	(5.921)
Verso parti correlate	0	150	(150)
Verso terzi	0	5.771	(5.771)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	0	671	(671)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	0	656	(656)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	0	15	(15)
TOTALE GALLERIE	6.909	17.072	(10.163)
TOTALE GENERALE	6.909	17.163	(10.254)
di cui correlate	6.903	2.021	4.882
di cui terzi	6	15.142	(15.136)

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 3.242 migliaia.

In seguito alle operazioni di fusione e scissione intercorse nell'esercizio 2021, si registra un incremento delle locazioni per Euro 5.203 migliaia nei confronti della correlata Igd Service S.r.l. relativamente ai contratti di masterlease in essere per gli immobili di Centro Sarca e Millennium Center.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà di terzi risultano in decremento di Euro 6.250 migliaia per l'assenza dei relativi ricavi in seguito all'operazione di scissione descritta precedentemente.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	4	(4)	8
Ricavi per direzione Centri	0	2.369	(2.369)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	0	6	(6)
Altri proventi verso terzi	4	2.371	(2.367)
Ricavi per direzione Centri vs correlate	0	1.880	(1.880)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	0	2	(2)
Altri proventi verso parti correlate	0	1.882	(1.882)
Altri proventi	4	4.253	(4.249)

Gli altri proventi registrano un decremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo di Euro 4.249 migliaia da imputare principalmente all'assenza dei ricavi per direzione centri a seguito dell'operazione di scissione avvenuta nell'ultimo trimestre 2021.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Costi per servizi verso terzi	94	393	(299)
Affitti passivi	0	94	(94)
Noleggio veicoli	0	78	(78)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	53	(53)
Spese gestione centri per sfitti	(9)	(3)	(6)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	0	124	(124)
Assicurazioni	75	49	26
Servizi amministrativi gestione centri	0	554	(554)
Onorari e compensi	0	55	(55)
Compensi ad organi sociali	14	16	(2)
Compensi società di revisione	5	29	(24)
Selezione, formazione, distacchi e altre spese	0	120	(120)
Consulenze	7	47	(40)
Servizi di pulizia e vigilanza	0	15	(15)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	0	27	(27)
Sopravvenienze passive/(attive)	0	(880)	880
Altri costi per servizi	2	15	(13)
Costi per servizi verso parti correlate	41	4.043	(4.002)
Affitti passivi	0	3.229	(3.229)
Service	30	134	(104)
Spese gestione centri per sfitti	0	375	(375)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	0	255	(255)
Compensi ad organi sociali	5	19	(14)
Consulenze	6	26	(20)
Altri costi per servizi	0	5	(5)
Costi per servizi	135	4.436	(4.301)

I costi per servizi, nel loro complesso, registrano un decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 4.301 migliaia.

Il decremento è ascrivibile principalmente ai costi per affitti verso parti correlate e verso terzi a seguito dell'operazione di scissione avvenuta nell'ultimo trimestre 2021.

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.

Nome e Cognome	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio
COLLEGGIO SINDACALE				
Zoffoli Stefano	Presidente collegio sindacale	01/01/2022 - 31/12/2022	Approv. Bilancio 2024	4.680
Piovan Benedetta	Sindaco	01/01/2022 - 31/12/2022	Approv. Bilancio 2024	3.120
Macrì Laura	Sindaco	01/01/2022 - 31/12/2022	Approv. Bilancio 2024	3.120
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE/ AMMINISTRATORE UNICO				
Barban Carlo	Amministratore Unico	01/01/2022 - 31/12/2022	Approv. Bilancio 2023	5.000
ORGANISMO DI VIGILANZA				
Coffari Gilberto	Presidente	01/01/2022 - 31/12/2022	Approv. Bilancio 2023	3.480

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	0	1.862	(1.862)
Oneri sociali	0	554	(554)
Trattamento di fine rapporto	0	138	(138)
Altri costi	2	47	(45)
Costi del personale	2	2.601	(2.599)

La voce "costi del personale" risulta in decremento per Euro 2.599 migliaia in seguito al passaggio dal 1 ottobre 2021 di tutto il personale dipendente alla società beneficiaria della scissione dei rami di azienda precedentemente descritta, IGD Service S.r.l.

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	469	478	(9)
Altre imposte e tasse	0	2	(2)
Registrazione contratti	44	67	(23)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	0	9	(9)
Perdite su crediti	0	1.403	(1.403)
Costi carburanti e pedaggi	0	67	(67)
Altri costi	20	13	7
Altri costi operativi	533	2.039	(1.506)

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.506 migliaia, in quanto, avendo ceduto i relativi rami di azienda, non si sono registrate perdite su crediti nell'esercizio 2022.

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	0	(1)	1
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(21)	(12)	(9)
Ammortamenti e Accantonamenti	(21)	(13)	(8)
Svalutazione crediti	0	(671)	671
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(1.593)	(4.925)	3.332
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(1.614)	(5.609)	3.995

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali registrano un aumento di importo pari ad Euro 9 migliaia per effetto di alcuni investimenti effettuati nell'esercizio;
- La voce "Variazioni di Fair Value", pari complessivamente ad Euro 1.593 migliaia, contiene la svalutazione pari ad Euro 1.593 migliaia effettuata 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).

Nota 7) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi attivi e proventi diversi	3	1	2
Proventi finanziari verso terzi	3	1	2
Interessi attivi verso parti correlate	9	3	6
Proventi finanziari verso parti correlate	9	3	6
Proventi finanziari	12	4	8

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Interessi passivi vs correlate	43	25	18
Oneri finanziari verso parti correlate	43	25	18
Interessi mutui	387	1	386
Costo ammortizzato dei mutui	5	26	(21)
Differenziali IRS	287	669	(382)
Oneri finanziari su leasing	0	587	(587)
Interessi, commissioni e oneri diversi	4	24	(20)
Oneri finanziari verso terzi	683	1.307	(624)
Oneri finanziari	727	1.332	(605)

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 605 migliaia rispetto all'esercizio precedente. Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate si riferiscono al conto corrente di tesoreria intragruppo intrattenuto con la consociata Igd Service S.r.l. per Euro 43 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 624 migliaia principalmente per dell'operazione di scissione descritta precedentemente sui contratti di leasing relativi alle gallerie commerciali situate all'interno dei centri commerciali Centro Nova e Centro Piave, che a seguito dell'operazione di scissione sono passati alla società IGD Service S.r.l..

Nota 8) Imposte sul reddito

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte correnti	3	1.898	(1.895)
Imposte differite passive	0	331	(331)
Imposte anticipate	0	(325)	325
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(383)	1.220	(1.603)
Imposte sul reddito	(380)	3.124	(3.504)

L'effetto fiscale complessivo risulta positivo pari ad Euro 380 migliaia.

La voce imposte correnti IRAP risulta pari ad Euro 3 migliaia in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 1.895 migliaia.

In data 28 dicembre 2021, IGD Management SIINQ S.p.A. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta con inizio il 1° gennaio 2022. Conseguentemente la società ha determinato l'imposta di entrata nel regime speciale SIINQ nella misura del 20% della plusvalenza complessiva derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili (valore equo) ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario (31 dicembre 2021). L'importo è pari ad Euro 1.220 migliaia.

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

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2022	31/12/2021
Risultato prima delle imposte	3.916	5.399
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	940	1.296
Utile risultante da Conto Economico	3.916	5.399
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	0	477
Svalutazione crediti	0	453
Salario variabile	0	243
Fair Value Negativo	1.593	6.505
Interessi IFRS 16	0	587
Altre variazioni in aumento	14	95
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Variazioni reddito esente	(5.496)	0
Utilizzo fondo svalutaz. Crediti	0	(837)
Utilizzo salario variabile	0	(246)
Fair value positivo	0	(1.580)
Affitti IFRS 16	0	(4.278)
Altre variazioni varie	(29)	(533)
Imponibile fiscale	(2)	6.285
Utilizzo perdite pregresse	0	0
Utilizzo beneficio Ace	0	0
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	(2)	6.694
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	0	1.235
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	0	0
<i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i>	0	1.235
Differenza tra valore e costi della produzione	6.236	14.955
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	243	583
Differenza tra valore e costi della produzione	6.236	14.955
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	480	490
Variazioni in diminuzione	(6.647)	(2.604)
Imponibile IRAP	69	12.841
<i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i>	3	663
Totale imposte correnti (a+b)	3	1.898

Nota 9) 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	Incrementi da fusione	Rivalutazioni	Svalutazioni	Decrementi da scissione	31/12/2021
Investimenti immobiliari	125.100	220	24.806	1.580	(764)	(10.750)	140.192
Dritti d'uso IFRS16	29.685	144	0	0	(5.741)	(24.088)	0
Investimenti immobiliari	154.785	364	24.806	1.580	(6.505)	(34.838)	140.192

	01/01/2022	Incrementi	Incrementi da fusione	Rivalutazioni	Svalutazioni	Decrementi da scissione	31/12/2022
Investimenti immobiliari	140.192	1.007	0	0	(1.593)	0	139.606
Investimenti immobiliari	140.192	1.007	0	0	(1.593)	0	139.606

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

- ai lavori per manutenzioni straordinarie relativi alla galleria del centro commerciale Centro Sarca per Euro 997 migliaia;
- ai lavori per manutenzioni straordinarie relativi alla galleria del centro commerciale Millennium Center per Euro 10 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair Value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per un importo pari ad Euro 1.593 migliaia.

Nota 10) Attrezzature e altri beni

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

	01/01/2022	Incrementi	Incrementi da fusione	Ammortamenti	Incrementi da fusione	31/12/2022
Costo storico	968	104	0	0	0	1.072
Fondo ammortamento	(764)	0	0	(21)	0	(785)
Attrezzature e altri beni	204	104	0	(21)	0	287

Le variazioni della voce attrezzature sono dovute principalmente: (i) all'acquisto e installazione presso la galleria del centro commerciale Sarca e Rovereto di totem pubblicitari, (ii) all'ammortamento dell'esercizio.

Nota 11) Attività per imposte anticipate

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Strumenti finanziari derivati	0	370	(370)
Totale attività per imposte anticipate	0	370	(370)

Le imposte anticipate si riferivano al 31 dicembre 2021 esclusivamente all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs). In seguito alle valutazioni degli stesse effettuate al 31 dicembre 2022 si sono iscritte esclusivamente passività per imposte differite.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono quindi relative al rilascio della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs).

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2021		SALDO AL 31/12/2022					
			INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE		
Operazioni irs	1.544	370	0	1.544	0	370	0	0
TOTALE	1.544	370	0	1.544	0	370	0	0

Nota 12) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Millennium Center S.r.l.	0	4	0	4
Partecipazioni in società collegate	0	4	0	4
Partecipazioni	0	4	0	4

La voce "Partecipazioni" si è movimentata in seguito all'acquisto durante l'esercizio dalla consociata Igd Service S.r.l. della partecipazione nel consorzio Millennium Center, per un valore pari al fondo consortile di competenza.

Nota 13) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Attività per strumenti derivati	5.195	0	5.195
Attività finanziarie non correnti	5.195	0	5.195

La voce contiene le attività per strumenti derivati, per ulteriori informazioni si veda la nota 33.

Nota 14) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	4	10	(6)
Crediti commerciali e altri crediti	4	10	(6)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 6 migliaia.

Nota 15) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Igd Service S.r.l.	225	1.353	(1.128)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	225	1.353	(1.128)

Il credito vantato dalla società nei confronti della società correlata Igd Service S.r.l., pari ad Euro 225 migliaia è relativo a costi da rifattare.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 31 per ulteriori informazioni.

Nota 16) Altre attività correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	207	0	207
Erario C/IRAP	532	0	532
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	54	34	20
Altri crediti esigibili entro	2	2	0
Altre attività correnti	795	36	759

Le altre attività correnti sono complessivamente in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 759 migliaia, in particolare si rileva un aumento dei crediti tributari per Iva e Irap rispettivamente per Euro 207 migliaia ad Euro 532 migliaia.

Nota 17) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti per consolidato fiscale			
IGD Siiq S.p.a.	53	118	(65)
Altre attività correnti verso parti correlate	53	118	(65)

La voce accoglie il credito relativo al provento per consolidato fiscale verso la controllante IGD Siiq S.p.A. sorto a seguito del trasferimento in capo alla controllante della perdita fiscale 2021 e di esercizi precedenti per Euro 53 migliaia.

Nota 18) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti finanziari verso controllanti	3.467	30	3.437
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	3.467	30	3.437

La voce "Crediti finanziari verso controllanti correnti" accoglie al 31 dicembre 2022 il saldo del credito verso la controllante Igd Siiq S.p.A. relativamente al conto corrente improprio intrattenuto con la controllante per Euro 3.458 migliaia, nonché Euro 9 migliaia relativamente agli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio.

Nota 19) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	2.383	5.601	(3.218)
Cassa	2	3	(1)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.385	5.604	(3.219)

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 3.219 migliaia.

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

Nota 20) Patrimonio Netto

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Capitale sociale	20.000	20.000	0
Altre riserve	94.382	87.068	7.314
Riserva legale	466	466	0
Riserva versamenti in c/capitale	23.964	23.964	0
Riserva per avanzo da fusione	342	342	0
Riserva fiscalità differita	(3.438)	(3.438)	0
Riserva FTA IAS Adopter	69.182	66.907	2.275
Riserva di cash flow hedge	3.866	(1.173)	5.039
Utili (perdite) netto esercizio	(24.293)	(26.314)	2.021
Utile (perdite) a nuovo	(28.589)	(28.589)	0
Utile (perdita) dell'esercizio	4.296	2.275	2.021
Patrimonio netto totale	90.089	80.754	9.335

Il patrimonio netto, al 31 dicembre 2022, si è attestato a 90.089 migliaia di Euro e la variazione positiva pari a 9.335 migliaia di Euro è dovuta:

- 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 5.039 migliaia di Euro;
- all'utile dell'esercizio pari ad Euro 4.296 migliaia.

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

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzo e di distribuzione.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	20.000					
Riserve di capitale:						
Riserva per avanzo da fusione	342	B	342			
Riserva per versamenti in c/capitale	21.237	B	21.237			
Riserva per versamenti in c/capitale*	2.727	B	2.727			
Totale riserve di capitale	24.306					
Riserve di utili:						
Riserva legale	466	B	466			
Riserva FTA IAS 40**	69.182	B	69.182			
Riserva di Cash Flow Hedge	3.866	---				
Riserva fiscalità differita ***	(3.438)	---				
Utiii/Perdite a Nuovo ***	(28.589)	---	(28.589)			
Totale riserve di utili	41.487					
Totale riserve	65.793					

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

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

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

*** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili.

Nota 21) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per Mutui	50.438	53.433	(2.995)
01 BPER SARCA 10/04/2007 - 06/04/2027	50.438	53.433	(2.995)
Passività finanziarie non correnti	50.438	53.433	(2.995)

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2021	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2022
Debiti per Mutui	53.433	5	(3.000)	50.438
TOTALI	53.433	5	(3.000)	50.438

Debiti per mutui

Il debito per mutuo è garantito da ipoteca iscritta sugli immobili di proprietà posti a garanzia del finanziamento stesso. La variazione registrata nel 2022 è relativa alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Nota 22) Passività per imposte differite

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Passività per imposte differite	1.221	0	1.221
Passività per imposte differite	1.221	0	1.221

Le passività per imposte differite si riferiscono esclusivamente all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs). Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono relative all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto all'incremento del Fair Value positivo dei contratti Irs in essere.

Imposte Differite	SALDO AL 31/12/2021				SALDO AL 31/12/2022			
	INCREMENTI		DECREMENTI		INCREMENTI		DECREMENTI	
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE DIFFERITE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE DIFFERITE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Operazioni Irs	0	0	5.087	1.221	0	5.087	1.221	
TOTALE	0	0	5.087	0	1.221	0	5.087	1.221

Nota 23) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per entrata regime SIINQ	713	975	(262)
Debiti per imposta sostitutiva a 1/t	0	620	(620)
Debiti vari e altre passività non correnti	713	1.595	(882)

La voce debiti per entry tax regime SIINQ, pari ad Euro 713 migliaia accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ, pagata in 5 rate annuali.

Nota 24) Passività finanziarie correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per Mutui	50.438	53.433	(2.995)
01 BPER SARCA 10/04/2007 - 06/04/2027	50.438	53.433	(2.995)
Passività finanziarie non correnti	50.438	53.433	(2.995)

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

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2021	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2022
Debiti per Mutui	3.000	(3.000)	0	295	3.000	3.295
Totale passività finanziarie correnti	3.000	(3.000)	0	295	3.000	3.295

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

- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sul mutuo già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti.

Il finanziamento succitato prevede il rispetto del parametro finanziario rappresentato dal rapporto tra la posizione finanziaria netta e il Patrimonio netto. Il parametro risulta rispettato.

Nota 25) 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	(2.385)	(5.604)	3.219
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(3.467)	(30)	(3.437)
LIQUIDITA'	(5.851)	(5.634)	(218)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	5	(5)
Quota corrente mutui	3.295	3.000	295
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	3.295	3.005	290
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(2.556)	(2.629)	72
Passività finanziarie non correnti	50.438	53.434	(2.996)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	50.438	53.434	(2.996)
Posizione finanziaria netta	47.882	50.805	(2.924)

L'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2022 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 2.924 migliaia per effetto principalmente:

- dell'incremento dei crediti finanziari verso parti correlate;
- della riduzione del nozionale del mutuo in essere;
- della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio.

Nota 26) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti vs fornitori entro	714	904	(190)
Debiti commerciali e altri debiti	714	904	(190)

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per effetto di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

Nota 27) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Consorzio Sarca	282	35	247
Igd Service S.r.l.	0	31	(31)
IGD Siq S.p.a.	0	27	(27)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	282	93	189

L'aumento dei debiti verso parti correlate rispetto all'esercizio precedente risulta pari ad Euro 189 migliaia ed è dovuto principalmente all'incremento del debito verso la società correlata Consorzio Centro Sarca.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 31 per maggiori informazioni.

Nota 28) Passività per imposte

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	1	2	(1)
Debiti per IRAP	0	582	(582)
Debiti per IVA	0	287	(287)
Altri debiti tributari	0	1	(1)
Debiti per imposta sostitutiva	863	864	(1)
Passività per imposte	864	1.736	(872)

La voce evidenzia un decremento dovuto principalmente a minori debiti per IRAP e per IVA, rispettivamente per Euro 582 migliaia ed Euro 287 migliaia, prevalentemente come effetto delle operazioni straordinarie intervenute nell'esercizio precedente. I debiti per imposta sostitutiva sono riferibili al riallineamento dei valori civili e fiscali della galleria Sarca avvenuta ai sensi dell'art. 110 DL n. 104 del 14 agosto 2020.

Nota 29) Altre passività correnti

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Altri debiti correnti	8	3	5
Altre passività	8	3	5

La voce "altre passività correnti" ha registrato un aumento pari ad Euro 5 migliaia rispetto all'esercizio precedente.

Nota 30) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Igd Siq S.p.a	976	1.295	(319)
Igd Service S.r.l.	3.400	3.400	0
Altre passività verso parti correlate	4.376	4.695	(319)

Il decremento della voce "Altre passività correnti verso parti correlate" è da imputarsi, per Euro 319 migliaia, alle risultanze del consolidato fiscale.

Si segnala inoltre che Euro 3.400 migliaia sono relativi ai depositi cauzionali ricevuti dalla società correlata IGD Service S.r.l. in seguito alla stipula dei contratti di Masterlease per l'affitto delle gallerie del centro commerciale Centro Sarca e Millennium Center.

Nota 31) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Consorzio Sarca	0	0	282	0	0	0	283	0
Igd Service S.r.l.	225	0	3.400	0	0	0	0	0
IGD Siq S.p.a	53	3.467	976	0	0	0	0	0
Totale	278	3.467	4.658	0	0	0	283	0
Totale bilancio	1.077	3.467	5.380	731	53.732	0		
Totale incremento/decremento del periodo							1.111	0
Incidenza %	25,81%	100,00%	86,58%	0,00%	0,00%			

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
IGD Service S.r.l.	6.903	0	0	43
IGD Siiq S.p.A.	0	9	41	0
Totale	6.903	9	41	43
Totale bilancio	6.913	12	670	726
Incidenza %	99,85%	74,54%	6,12%	5,92%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la società controllante Igd Siiq S.p.a, con la società consociata Igd Service S.r.l. nonché con la società correlata consorzio Sarca.

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con altre società del Gruppo

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

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Nota 32) Gestione del rischio finanziario

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

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle

performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società una copertura pari al 100% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 33 per le informazioni quantitative sui derivati.

Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.

L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-21
Attività fruttifere di interessi	Euribor	60	117	0	(12)	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(526)	(505)	518	32	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		533	553	(1.790)	(55)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	7.078	415	3.265	(27)
Totale		67	165	(1.272)	(35)	7.078	415	3.265	(27)

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.

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e uncommitted).

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica

che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

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

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

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2022	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.016	0	1.258	2.613	5.129	52.602	0	62.618
Totale	1.016	0	1.258	2.613	5.129	52.602	0	62.618
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(117)	0	(357)	(803)	(1.436)	(2.836)	0	(5.549)
Totale	(117)	0	(357)	(803)	(1.436)	(2.836)	0	(5.549)
Esposizione al 31 dicembre 2022	899	0	901	1.810	3.693	49.766	0	57.069

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2021	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	750	0	760	1.554	3.289	10.727	41.834	58.914
Totale	750	0	760	1.554	3.289	10.727	41.834	58.915
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	166	0	158	288	393	580	572	2.157
Totale	166	0	158	288	393	580	572	2.157
Esposizione al 31 dicembre 2021	916	0	918	1.842	3.682	11.307	42.406	61.072

Nota 33) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di

appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Strumenti finanziari derivati passivi	0	1.698	(1.698)
Strumenti finanziari derivati attivi	5.195	0	5.195
Passività per strumenti derivati	5.195	1.698	3.497

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 121_97 0.5925%	IRS 121_99 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale	26.750.000	26.750.000
Data Accensione	08/06/2017	08/06/2017
Data Scadenza	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,59%

Nota 34) Contenziosi

Al 31 dicembre 2022 non sono in essere contenziosi in cui è coinvolta la Società.

Nota 35) 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. La Società, 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 "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti" include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali. La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IAS 39 al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021:

Dati al 31 dicembre 2022	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	
ATTIVITA'											
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	4	0	0	0	0	4	4	0	4
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	225	0	0	0	0	225	225	0	225
Altre attività correnti	0	0	56	0	0	0	0	56	56	0	56
Attività finanziarie per derivati	0	0	0	0	0	0	5.195	5.195	0	5.195	5.195
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	3.467	0	0	0	0	3.467	3.467	0	3.467
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.385	0	0	0	0	2.385	2.385	0	2.385
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	6.137	0	0	0	5.195	11.332	6.137	5.195	11.332
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	53.733	0	53.733	3.295	50.438	53.733
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	714	0	714	714	0	714
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	282	0	282	282	0	282
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	8	0	8	8	0	8
Altre passività correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	4.376	0	4.376	4.376	0	4.376
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	59.113	0	59.113	8.675	50.438	59.113

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

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha aggiornato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate

su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione.

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

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2022	2021
Saldo all'inizio dell'esercizio	0	2.279
Accantonamenti da svalutazioni individuali	0	478
Utilizzi dell'esercizio	0	(656)
Fusione	0	1.170
Scissione	0	(3.271)
Totale	0	0

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Società, 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						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-22						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(287)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	(287)

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

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	3	1
Crediti vs parti correlate	9	3
INTERESSI PASSIVI		
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Debiti vari e altre passività	5	24
Debiti verso parti correlate	43	25
Passività finanziarie		
Mutui	387	1
IFRS 16	0	587

2.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da IGD Siiq S.p.A. ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da IGD Siiq S.p.A.:

	31/12/2021	31/12/2020
ATTIVO		
Attività immateriali	1.289.625	1.025.079
Attività materiali	1.817.927.405	1.946.191.710
Altre attività non correnti	214.950.910	190.876.975
Attività correnti	254.896.600	219.127.943
TOTALE ATTIVO	2.289.064.540	2.357.221.707
PASSIVO		
PATRIMONIO NETTO	1.178.550.053	1.120.459.291
Fondi per rischi e oneri futuri	3.692.680	3.537.916
Fondo trattamento di fine rapporto	1.975.548	1.929.299
Altre passività	898.798.544	1.083.327.752
Passività correnti	206.047.715	147.967.449
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	2.289.064.540	2.357.221.707
CONTO ECONOMICO		
Ricavi e proventi operativi	120.466.258	121.650.957
Costi operativi	(31.806.700)	(32.589.882)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT., PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	88.659.558	89.061.075
Ammortamenti e Accantonamenti	(639.897)	(532.724)
Svalutazione crediti	(2.645.653)	(9.017.400)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	35.119	(256.958)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(378.704)	(111.212.086)
RISULTATO OPERATIVO	85.030.423	(31.958.093)
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/PLUSVALENZE (MINUSVALENZE) DA CESSIONE	912.648	4.000
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(32.304.239)	(34.367.323)
Imposte sul reddito	454.569	(115.624)
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	54.093.401	(66.437.040)

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 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 Management SIINQ S.p.A.	5
Totale			5

2.9 // 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

All'Azionista Unico di
IGD Management SIINQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. (la "Società") costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, 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.

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.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ 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 29 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortonara, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano/Monza/Brianza/LoDI n. 03040960166 - R.E.A. n. MI-1720299 | Partita IVA: IT 03040960166

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.



Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile 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 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.

L'Amministratore Unico è responsabile 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. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa.



- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10

L'Amministratore Unico di IGD Management SIINQ S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua 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 con il bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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, 27 marzo 2023

