

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

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

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

REA di Bologna 458582

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

**Bilancio Consolidato Gruppo IGD e
Progetto di Bilancio di esercizio IGD SIIQ S.p.A.
al 31 dicembre 2023**

1.	IL GRUPPO IGD.....	5
1.1	// Lettera agli Azionisti.....	5
1.2	// Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi.....	15
1.2.1	Azionariato.....	16
1.2.2	Consiglio di Amministrazione.....	16
1.2.3	FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	17
1.2.4	SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati.....	18
2.	RELAZIONE SULLA GESTIONE	19
2.1	// Il Gruppo IGD	19
2.2	// Andamento dell'esercizio 2023	26
2.2.1	Analisi economica.....	26
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria.....	39
2.3	// Indicatori di Performance EPRA.....	44
2.4	// IL TITOLO	52
2.5	// EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO.....	58
2.6	// Il Portafoglio Immobiliare.....	63
2.6.1	IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	66
2.6.2	ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'.....	72
2.6.2.1	ITALIA.....	72
2.6.2.2	ROMANIA.....	75
2.7	// Valutazioni degli esperti indipendenti	78
2.8	// Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società.....	120
2.9	// Organizzazione e Risorse umane	123
2.10	// Sostenibilità: strategia e performance 2023	128
2.10.1	I temi material.....	129
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	129
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate.....	132
2.11	// Evoluzione prevedibile della gestione.....	133
2.12	// Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti.....	133
2.12.1	Rischi Strategici:.....	134
2.12.2	Rischi Operativi:.....	140
2.12.3	Rischi di Compliance	145
2.12.4	Rischi Finanziari.....	148
2.12.5	Altre considerazioni.....	150
2.13	// Operazioni infragruppo e con parti correlate.....	151
2.14	// Azioni Proprie	151
2.15	// Attività di ricerca e sviluppo.....	151
2.16	// Operazioni significative	151
2.17	// Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo	152

3.	RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI	154
3.1	// PROFILO DELL'EMITTENTE	155
3.2	// INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 27 FEBBRAIO 2024	156
3.3	// COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)	159
3.4	// CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	159
3.4.1	RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	159
3.4.2	NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)	161
3.4.3	COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	162
3.4.4	FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	169
3.4.5	RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	172
3.4.6	CONSIGLIERI ESECUTIVI	173
3.4.7	AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR	176
3.5	// GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	177
3.6	// COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	179
3.7	// AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE	180
3.7.1	AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI	180
3.7.2	COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE	182
3.8	// REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	184
3.9	// SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI	185
3.9.1	CHIEF EXECUTIVE OFFICER	194
3.9.2	COMITATO CONTROLLO E RISCHI	195
3.9.3	RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT	198
3.9.4	IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001	199
3.9.5	SOCIETA' DI REVISIONE	201
3.9.6	DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	201
3.9.7	COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	202
3.10	// INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	203
3.11	// COLLEGIO SINDACALE	205
3.11.1	NOMINA E SOSTITUZIONE	205
3.11.2	COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	206
3.12	// RAPPORTI CON GLI AZIONISTI	211
3.13	// ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF)	212
3.14	// ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte TUF	214
3.15	// CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	214

3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE	214
TABELLE	215
4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023	220
4.1 // Conto economico consolidato	221
4.2 // Conto economico complessivo consolidato	222
4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata	223
4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	224
4.5 // Rendiconto finanziario consolidato	225
4.6 // Note di commento ai prospetti contabili	226
4.7 // Direzione e coordinamento	301
4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti	302
4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	303
4.10 // Attestazione del bilancio consolidato	304
4.11 // Relazione della Società di Revisione	305
5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023	312
5.1 // Conto economico	313
5.2 // Conto economico complessivo	314
5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria	315
5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto	316
5.5 // Rendiconto finanziario	317
5.6 // Note di commento ai prospetti contabili	318
5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi	387
5.8 // Direzione e coordinamento	388
5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob	389
5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio	390
5.11 // Allegati	391
5.12 Relazione della Società di Revisione	393
5.13 Relazione del Collegio Sindacale	399
6. GLOSSARIO	418

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli Azionisti

Nel 2023 IGD ha registrato un **Utile Netto Ricorrente**, o FFO, di **55,4 milioni di euro**, in riduzione di 11,74 milioni di Euro rispetto al 2022: una performance determinata dai maggiori oneri a servizio del debito, che i migliori risultati della gestione operativa non sono riusciti a compensare.

Questo risultato è stato profondamente condizionato dal **contesto esterno** con il quale ci siamo dovuti misurare. Dopo avere superato le difficoltà indotte dalla pandemia, abbiamo infatti dovuto fronteggiare uno scenario caratterizzato da forti tensioni geopolitiche e da un'elevata inflazione. La politica monetaria, volta a riportare la galoppante crescita dei prezzi sotto controllo, si è concretizzata in una sequenza di ben dieci rialzi consecutivi dei tassi d'interesse da parte della BCE, tra il luglio 2022 e l'ottobre 2023, che da zero ne ha portato il livello al 4,5%.

“IGD non ha subito passivamente questo scenario, dal momento che opera seguendo una solida strategia, orientata al lungo termine. Una strategia che ha già permesso alla Società di attraversare momenti di profonde crisi finanziarie e macroeconomiche, dal 2005 a oggi”.

Guardando ai risultati del 2023, possiamo affermare che **l'attenta politica commerciale e di gestione del patrimonio immobiliare** ha in effetti permesso di conseguire una serie di progressivi **miglioramenti** a livello di **metriche operative**, facendo leva su un **efficace modello di business**.

Anche sul fronte della **gestione finanziaria** abbiamo realizzato concreti risultati, considerato che nel 2023 abbiamo **rifinanziato**, in anticipo rispetto alle scadenze, una **frazione importante dello stock del debito totale per circa 650 milioni di Euro, allungandone** peraltro **la durata media**. Il momento nel quale ci siamo trovati a realizzare queste operazioni di *liability management* ci ha tuttavia costretti a subire condizioni che hanno reso il costo del debito di IGD molto più oneroso.

Il più elevato costo del denaro ha avuto ripercussioni negative sul Bilancio 2023 del Gruppo IGD anche perché ha concorso a determinare una **riduzione del 5,4% delle valutazioni indipendenti del patrimonio immobiliare**, attraverso l'incremento nei tassi di attualizzazione utilizzati nei modelli delle perizie. Questo si è riflesso sia sul Conto Economico, in termini di Variazione negativa del Fair Value, sia sul principale indicatore di equilibrio patrimoniale, generando un aumento del Loan-to-Value.

Molti dei risultati che abbiamo conquistato nel 2023 e dei progetti che abbiamo realizzato **non sono visibili nei numeri**, ma sono un **patrimonio di asset, tangibili e intangibili**, su cui IGD potrà contare negli esercizi futuri. In un contesto che ci auguriamo si normalizzi quanto prima, le conquiste maturate nel 2023 avranno modo di esprimere nel tempo il proprio impatto positivo, offrendo un contributo apprezzabile anche in termini numerici.

Con questo spirito ripercorriamo, qui di seguito, le politiche che abbiamo implementato nel corso dell'anno e analizziamo i fattori che hanno determinato i risultati dell'esercizio 2023.

Le metriche operative riflettono le ricadute positive delle politiche adottate negli ultimi anni

Il 2023 raccoglie i frutti delle valide politiche impostate negli anni più recenti, allo scopo di gestire la *vacancy* e gli effetti negativi dell'inflazione, che ha impattato non solo sui margini dei *retailer* presenti nei centri commerciali, ma anche sui *budget* di spesa delle famiglie.

La politica di **scontistica temporanea** ha consentito di gestire le situazioni di maggiore difficoltà senza rinegoziare i contratti preesistenti, che proteggono la redditività del business IGD dal momento che sono indicizzati all'inflazione. L'efficacia di questa scelta è chiaramente riflessa nella percentuale di **crediti incassati** da IGD sul fatturato 2023, che oggi si aggira intorno al **97%**, evidenziando un miglioramento rispetto al dato di un anno fa, quando era risultata di circa il 96%. Allo stesso tempo, la **financial occupancy** del portafoglio italiano si è mantenuta su livelli elevati, registrando a fine anno un tasso del **95,3%**.

Nell'arco del 2023, la squadra di IGD in Italia ha siglato **188 nuovi contratti**, di cui 135 per rinnovi e 53 per rotazione dei *retailer*. Complessivamente è stato ricontrattualizzato il **13,5% del totale del portafoglio italiano**, con canoni pressoché stabili (**-0,45%**): un risultato che leggiamo in chiave positiva, considerato che i contratti rinegoziati partivano da livelli di canoni di locazione che erano già stati adeguati all'inflazione.

Crescono le vendite delle gallerie e quelle degli ipermercati

Le vendite degli operatori nelle gallerie italiane di IGD nel 2023 sono risultate **in crescita del 4,3%** rispetto all'anno precedente, a fronte di un'analogica dinamica degli **ingressi, in aumento del 4,5%**. Le vendite del 2023 superano inoltre del 6,2% i livelli del 2019, l'ultimo anno non impattato dalla pandemia, nonostante gli ingressi siano rimasti di un 13,2% inferiori ai livelli del 2019.

Da non trascurare, infine, i positivi andamenti delle **ancore alimentari** presenti in tutti i centri commerciali IGD, che hanno registrato fatturati in aumento del 3,9% rispetto al 2022 e superiori dell'1,6% rispetto ai livelli del 2019.

Si consolida inoltre la tendenza a una minore frequenza di visite nell'arco della settimana, a fronte di un **aumento della spesa per ogni scontrino per circa +1,4%**.

Le vendite delle varie categorie merceologiche aumentano in modo diffuso

Si conferma, anche nel 2023, un fenomeno già osservato nel 2022: su base annua, **le vendite migliorano in modo trasversale attraverso l'intero mix di offerta** dei centri commerciali di IGD. L'unica eccezione è rappresentata dall'**Elettronica**, in contrazione del 2,4% dopo i picchi di vendite del biennio 2020-2021.

Nel panorama di generalizzato miglioramento, spicca la performance della **Ristorazione**, i cui ricavi aumentano del 15,5% su base annua. Il deciso recupero si spiega con la riduzione delle giornate di lavoro da casa, che ha sostenuto la domanda nella pausa per il pranzo, e per effetto dell'arricchimento delle tipologie di offerta, grazie al lavoro fatto dalla squadra di IGD per inserire nuovi formati, dai *fast food* alle *steakhouse*. Da non sottovalutare il rimbalzo del 51,3% dei ricavi dei **Cinema**, che ha inciso positivamente non solo sul numero di ingressi, ma ha anche sostenuto la ristorazione nella fascia serale. I brillanti andamenti di questi settori confermano come IGD abbia definitivamente recuperato

la propria autentica dimensione di "spazio da vivere", che nel biennio 2020-2021 era risultata inevitabilmente penalizzata.

Molto dinamico anche il comparto del **Beni per la casa**, che nel 2023 cresce del 15,4%, soprattutto nei punti vendita di grande dimensione. Prosegue inoltre con un incremento a doppia cifra anche il settore della **Cura della persona e della salute**, i cui ricavi fanno registrare complessivamente un progresso dell'11,1%, soprattutto per l'effetto trainante delle vendite delle profumerie e dei negozi di ottica. Mostra una dinamica positiva anche l'**Abbigliamento**, che, dopo essere cresciuto del 13,5% nel 2022, nell'ultimo anno ha fatto segnare un ulteriore miglioramento del 3,5%: un tassello importante nel determinare il quadro d'insieme, visto che questa merceologia pesa per il 49,3% sul totale delle vendite delle gallerie italiane di IGD.

IGD ha offerto una risposta convincente a un contesto sfidante, intercettando le preferenze dei visitatori

Complessivamente l'andamento delle vendite conferma la capacità del centro commerciale di soddisfare le esigenze dei visitatori e di rispondere alle nuove tendenze di consumo: una capacità che abbiamo testato anche a fronte di una indebolita capacità di spesa delle famiglie in un contesto di forte inflazione.

Sul lato delle sfide che l'**inflazione** ci ha posto, possiamo poi affermare di avere offerto una convincente risposta andando a rivedere con più intensità e frequenza il *tenant* e il *merchandising mix*. Attraverso un continuo ripensamento della nostra proposta commerciale, siamo infatti riusciti a intercettare le nuove preferenze dei consumatori e a stimolarne gli acquisti.

Le **22 nuove insegne** che abbiamo inserito nel portafoglio italiano nel 2023, per esempio, sono concentrate in particolare nelle attività che si sono rivelate quelle con le migliori dinamiche: ristorazione, cultura, tempo libero e regalo.

Un nuovo modo di lavorare sul fronte commerciale e della gestione del patrimonio, fino a poco tempo fa inimmaginabile

I soddisfacenti risultati ottenuti in termini di metriche operative sono il risultato di un lavoro sistematico di riposizionamento dei centri e di minimizzazione della **vacancy**. Per realizzare questi cambiamenti, entro tempi che in passato avremmo ritenuto impossibili, abbiamo organizzato tavoli di lavoro che hanno visto operare in **simbiosi** la **squadra del commerciale** con quella della **gestione patrimonio**.

Siamo convinti infatti che il centro commerciale rimanga un *format* molto valido nel modo in cui il modello di business di IGD lo interpreta, ma siamo altrettanto convinti che **il centro commerciale di oggi debba essere prima di tutto "flessibile"**, per rispondere in tempi rapidi ai mutamenti delle esigenze dei *retailer* presenti e per consentirci di riorientare diversamente il mix di offerta, con l'inserimento continuo di nuovi marchi e di nuove merceologie.

“Dietro le buone metriche operative che abbiamo consuntivato nel 2023 sta dunque questo lavoro, che significa intuire per tempo le ri-commercializzazioni da attuare e realizzare rapidamente le opere necessarie ad accogliere le nuove insegne”.

Sono proseguiti i mirati investimenti della pipeline

Nel corso del 2023, IGD ha realizzato **investimenti per circa 25 milioni di euro**, rispetto ai 35 milioni di Euro realizzati nell'anno precedente.

Oggi gli investimenti rispondono all'esigenza di assecondare un continuo ripensamento dell'offerta commerciale attraverso interventi di *fit-out*, inoltre riguardano progetti di *restyling* e *refurbishment*, interventi in chiave ESG – installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di ricarica dei veicoli elettrici, etc – e manutenzione degli asset, con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica e la resilienza a fronte di fenomeni climatici di forte intensità.

“Abbiamo dunque seguito un approccio ben calibrato all'allocazione delle risorse disponibili per gli investimenti, che prevediamo di mantenere anche in chiave prospettica”.

Nel 2023 l'impegno in termini di capex si è principalmente concentrato su tre macro-progetti: il completamento del restyling del centro **Porto Grande** in provincia di Ascoli, inaugurato lo scorso novembre, la trasformazione delle **Officine Storiche** di Livorno attraverso la realizzazione dell'innovativo spazio di 16 mila metri quadri che ospita **attività retail e di entertainment**, inaugurato lo scorso settembre, e l'avvio di un profondo *restyling* del **Centro Leonardo** di Imola - vero e proprio asset-chiave del portafoglio di IGD - che sarà completato nel 2025.

Uno sforzo significativo è stato anche compiuto per attuare in tempi molto brevi il ritorno alla normale operatività del centro **Lungo Savio**, in provincia di Cesena, dove l'esondazione del fiume, a maggio, a seguito di violenti temporali, aveva prodotto un allagamento nella struttura.

Nei **due centri presenti in Sicilia**, rispettivamente il centro La Torre a Palermo e il Katanè a Catania, nel 2023 sono state inoltre completate le opere a valle della rimodulazione delle superfici occupate dai supermercati, con un esito molto positivo, testimoniato dal *full letting* dei nuovi spazi creati in galleria.

Officine Storiche: un grande impegno realizzativo che si è tradotto in un immediato successo di ingressi

Un valido esempio di come le metriche operative possano **premiare immediatamente il grande sforzo** compiuto in precedenza nel realizzare il **mix ideale di offerta** è proprio quello del **comparto retail di Officine Storiche**, nell'ambito del progetto **Porta a Mare a Livorno**.

Il 14 settembre scorso, infatti, non solo abbiamo completato il progetto più importante della nostra *pipeline* di sviluppi, ma abbiamo anche consegnato al pubblico **un'opera di commercializzazione frutto di anni di lavoro**, finalizzata a dare nuova vita a uno spazio ampio e articolato che in passato

ospitava le antiche officine navali della città, con una **proposta commerciale stimolante e innovativa**. Abbiamo ridisegnato quest'area di oltre 16 mila metri quadri suddividendola in 16 punti vendita, 11 ristoranti, un centro fitness di quasi 5.000 metri quadri e un'area intrattenimento con l'idea di offrire non solo shopping, ma anche intrattenimento, ristorazione e *leisure*.

Le attività di *pre-letting* hanno avuto una notevole intensificazione nel corso dell'ultimo anno, e tutto ciò ci ha permesso di inaugurare le Officine Storiche con **un'occupancy della galleria oltre il 95%**, considerati i punti vendita già operativi e quelli contrattualizzati.

I primi quattro giorni di apertura hanno fatto registrare oltre 110 mila ingressi, mentre nei primi quattro mesi i visitatori sono stati oltre 910 mila: un successo che sta continuando e che non potrà che aumentare, considerato che nella seconda parte del 2024 potremo contare sulla presenza di Primark, brand irlandese di assoluto primo piano del settore moda, casa e bellezza.

Nelle gallerie Winmarkt si conferma un soddisfacente livello di occupancy, anche per qualità

In Romania, gli elevati livelli raggiunti dall'inflazione hanno condizionato la capacità di spesa delle famiglie, determinando una decelerazione del PIL. In questo scenario macroeconomico, nelle gallerie a insegna Winmarkt abbiamo comunque mantenuto un elevato tasso di **occupancy**, pari al **96,2%**. La lieve flessione rispetto al livello registrato nel primo semestre, di circa 60 punti base, non è significativa, essendo legata all'uscita di un operatore da una media superfice che è prossima a essere ricommercializzata. Complessivamente, nel corso del 2023, nel portafoglio rumeno sono stati siglati **515 rinnovi** e firmati **147 contratti per turnover**, consuntivando un **incremento medio dei canoni dell'1,94%**, con l'obiettivo di mantenere una proposta commerciale attraente, ricca sul fronte dei servizi e delle insegne di richiamo. L'andamento dei **crediti incassati**, che a febbraio si attestano **al 98% circa del fatturato**, testimonia l'efficacia del lavoro svolto dal team di IGD.

Con le nuove risorse reperite nel 2023, il profilo finanziario di IGD è oggi rafforzato

Data la politica fortemente restrittiva da parte della BCE e con mercati dei capitali di credito rimasti tutto l'anno scarsamente accessibili, ci siamo misurati con uno **scenario sfavorevole** a fronte **dell'esigenza di rifinanziare per tempo il debito** di IGD in scadenza.

Ciononostante, nel maggio 2023 siamo riusciti a raccogliere **250 milioni di Euro**, attraverso un **finanziamento green secured** della durata di cinque anni, che ci ha permesso, tra l'altro, di rimborsare in anticipo il *private placement* di complessivi 100 milioni di Euro in scadenza nel successivo gennaio 2024. La qualità del nostro patrimonio immobiliare e i continui investimenti per renderlo sempre più performante dal punto di vista ambientale ci permettono del resto di vantare sui nostri asset certificazioni ESG ai massimi livelli, che sono essenziali per ottenere risorse finanziarie di questa natura.

Ancora più impegnativa è stata l'operazione di *liability management* successiva, che abbiamo lanciato il 5 ottobre 2023 e concluso nel mese seguente, allo scopo di rifinanziare con anticipo l'obbligazione da **400 milioni di Euro** in scadenza nel novembre 2024.

L'operazione, articolata in **un'Offerta di Scambio e Riacquisto di obbligazioni esistenti** e in una **Consent Solicitation**, ha prodotto risultati positivi su entrambi i fronti. Dal momento che quasi l'86% degli obbligazionisti ha accettato i termini dell'Offerta, il 17 novembre 2023 abbiamo potuto emettere un nuovo prestito obbligazionario senior di circa 310 milioni di Euro, corrispondendo circa 30 milioni di Euro in liquidità ai detentori del bond che avevano accettato lo scambio entro la *early deadline*, fissata al 13 ottobre 2023. L'approvazione della *consent solicitation* da parte dell'Assemblea degli

Obbligazionisti ha poi reso possibile un allineamento della scadenza e delle condizioni economiche delle obbligazioni esistenti non scambiate rispetto alle caratteristiche della nuova emissione, la cui durata si estende al 17 maggio 2027.

L'operazione prevede una **clausola di limitazione nella distribuzione di utili**, che limita il dividendo all'obbligatorio come da normativa SIIQ, e una **clausola di rimborso**, in caso di dismissione di asset, con l'obbligo di utilizzare i mezzi ricavati dalla cessione per rimborsare in via prioritaria gli obbligazionisti.

Ancora una volta IGD ha perciò dimostrato di riuscire a incontrare il **consenso degli investitori** sul mercato dei capitali di credito, avendo proposto un'operazione dalle **caratteristiche market-friendly**, capace di rispondere alle **aspettative del momento**. L'elevato tasso di adesione all'Offerta è la dimostrazione più eloquente del fatto che **l'operazione è stata compresa a fondo e condivisa nel suo intento**. Avere ottenuto un simile riscontro in un momento tanto delicato, con i tassi che avevano raggiunto i livelli massimi, conferma anche che **i bondholder apprezzano la strategia di IGD e la ritengono realizzabile**, dando credito a proiezioni di un **FFO in grado di sostenere il percorso futuro**.

"A seguito delle due operazioni realizzate nel 2023, IGD ha perciò concluso l'anno avendo già interamente coperto le esigenze di rifinanziamento per il 2024 e non avendo nuove scadenze di rilievo prima del 2027".

Grazie all'**allungamento della duration** del debito conseguito con la più recente emissione, che ha **rimosso il rischio di liquidità di breve periodo**, IGD ha centrato l'obiettivo di **preservare il rating sul proprio debito in area investment grade**: elemento essenziale per accedere al mercato quando si riaprisse una finestra per **collocare nuovi strumenti a tassi più convenienti di quelli attuali**. Il 17 novembre 2023, Fitch Ratings Ltd. ha infatti confermato il rating BBB-, che implica un livello *investment grade*, con Outlook "Stabile". S&P Global Ratings, a propria volta, ha confermato il rating che aveva in precedenza, BB, con Outlook "Stabile" a febbraio 2024.

L'EBITDA migliora per effetto delle efficaci commercializzazioni e dell'indicizzazione dei canoni

Le politiche di gestione commerciale e patrimoniale che abbiamo continuato a realizzare in questi ultimi anni di scenario sfidante hanno prodotto risultati positivi, come dimostra la performance conseguita a livello di gestione operativa.

L'**EBITDA della gestione caratteristica** nel 2023 mette infatti a segno un **progresso del 4,6%** rispetto al dato del 2022, attestandosi a 108,2 milioni di Euro. A trainare questo progresso contribuiscono sia i **Ricavi netti da attività locativa**, che raggiungono 119,6 milioni di Euro, crescendo **del 4,9%** su base annua, sia i Ricavi netti da Servizi, in aumento del 15,1% a 2,0 milioni di Euro.

L'andamento dei **Ricavi Locativi** riflette le positive ricadute delle attività di commercializzazione e ri-commercializzazione realizzate, oltre a beneficiare dell'adeguamento dei contratti all'inflazione. È stato così possibile assorbire gli impatti negativi della *vacancy* legata agli interventi di rimodulazione delle superfici.

Nonostante le Spese Generali registrino un aumento del 10,3% su base annua principalmente dovuto alla prosecuzione del progetto di internalizzazione sistemi e infrastrutture IT e certificazioni e

consulenze in ambito ESG, l'**EBITDA Margin della gestione caratteristica**, calcolato sulla base di Ricavi Locativi Lordi di 142,4 milioni di Euro, **migliora** di 50 punti base, passando dal 71,6% del 2022 al **72,1%**.

La contrazione del 5,42% delle valutazioni immobiliari penalizza il Conto Economico

A fine 2023 il **Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo IGD**, secondo le perizie indipendenti, è risultato pari a **1.968,10 milioni di Euro**, evidenziando una flessione di 112,79 milioni di Euro rispetto ai valori di fine 2022.

La riduzione di Fair Value ha interessato tutte le *asset class* del perimetro italiano, seppure in modo più accentuato nel caso delle **gallerie**, le cui valutazioni **scendono** complessivamente del **6,32%** su base annua. Gli ipermercati e i supermercati confermano le proprie caratteristiche di resilienza: il loro **Fair Value** al 31 dicembre 2023 **scende di un modesto 0,35%** rispetto al livello di fine 2022, mostrando peraltro una ripresa, nella misura dello 0,28%, rispetto al dato al 30 giugno 2023.

“Le valutazioni del portafoglio hanno risentito in maniera generalizzata di una decompressione dei *net exit yield*, a fronte di tassi di attualizzazione in aumento, in un contesto di continui rialzi del costo del denaro da parte della BCE”.

Sul Fair Value di Gruppo hanno inciso negativamente anche le correzioni registrate sul valore del portafoglio rumeno di **Winmarkt**, in flessione del 4,91% rispetto a fine 2022, e quelle del portafoglio di trading e di progetti di sviluppo, entrambi in discesa a un tasso a doppia cifra.

L'andamento dell'**EBIT** consolidato, che passa da 7,7 milioni di Euro nel 2022 a -33,1 milioni di Euro nel 2023, risulta profondamente influenzato dal **Change in Fair Value** emerso dalle perizie indipendenti di fine anno, che si è sommato alle *capex* realizzate nel corso del 2023, determinando un impatto negativo di **138,8 milioni di Euro**.

L'aumento dei tassi di interesse si riflette nell'onerosità del debito

Il saldo della **gestione finanziaria**, negativo per 48,7 milioni di Euro, è in aumento del 59,7% rispetto al dato del 2022: il fenomeno rispecchia il più elevato livello dei tassi d'interesse e la maggiore onerosità dei nuovi strumenti di finanziamento. Complessivamente, il **costo medio del debito** di IGD nel 2023 è stato pari al **3,86%**, rispetto al 2,3% del 2022, mentre la **Posizione Finanziaria Netta** è passata da 976,9 milioni di Euro di fine 2022 a **968,4 milioni di Euro** di fine 2023.

A causa della contrazione registrata nel Fair Value, il rapporto **Loan-to-Value** passa quindi da 45,7% di fine 2022 a 48,1% di fine 2023.

Il Conto Economico consolidato del 2023 chiude quindi con una **perdita netta di 81,7 milioni di Euro**, rispetto alla perdita di 22,3 milioni di Euro dell'esercizio 2022.

L'Utile Netto Ricorrente migliora oltre la guidance

L'**FFO**, o **Utile Netto Ricorrente**, si attesta dunque a **55,4 milioni di Euro**, mostrando una flessione rispetto ai 67,2 milioni di Euro del 2022. Considerato il miglioramento conseguito a livello di EBITDA da gestione caratteristica, la contrazione di 11,8 milioni di Euro è principalmente ascrivibile ai maggiori oneri della gestione finanziaria.

A novembre, in occasione della pubblicazione dei risultati dei primi nove mesi del 2023 e alla luce dell'impatto dell'operazione di *liability management* appena conclusa, avevamo fornito una **guidance** di FFO per l'intero esercizio di **53 milioni di Euro**.

"Il livello consuntivato di FFO, per quanto in riduzione rispetto al dato del 2022, offre comunque un segnale incoraggiante, dal momento che si attesta al di sopra delle nostre stesse aspettative di pochi mesi fa".

IGD è sempre attenta a dotarsi di nuovi strumenti di Governance e rigorosa nella loro applicazione

Per quanto riguarda l'**Enterprise Risk Management**, con il 1° gennaio 2023 è iniziata l'attività di una primaria advisory company esterna alla quale è stata assegnata la gestione della funzione di *risk management*. Attraverso un'interazione diretta con il Comitato Controllo Rischi e con il Consiglio di Amministrazione, il nuovo *risk manager* ha rivisto la mappa dei rischi di maggiore portata - dal rischio finanziario a quello del cambiamento climatico - operando una valutazione non solo qualitativa ma anche quantitativa dei fattori più rilevanti per il business di IGD, all'interno di diversi scenari. L'elevato livello di strutturazione del nuovo approccio ha permesso di definire una serie di indicatori ai quali fare riferimento per le valutazioni dei rischi, nell'ambito di un processo che non si limita a un esame interno, ma che prevede un continuo *benchmarking* rispetto alle migliori pratiche.

Un ulteriore passo in avanti è stato rappresentato dal fatto di avere **normato gli aspetti di selective disclosure**, partendo da una dettagliata mappatura delle informazioni che sono oggetto di comunicazione all'esterno di IGD.

A valle dei risultati emersi dall'indagine di clima condotta nel 2022, nel 2023 è stata inoltre operata una stesura della **job description dell'intera popolazione aziendale** ed è stata impostata l'attivazione di **nuovi percorsi di carriera**, strutturando un **sistema di valutazione delle performance** più oggettivo possibile, attraverso la partecipazione di tutte le persone di IGD. A partire dal 2024, un nuovo progetto IT sviluppato internamente consentirà inoltre una **completa digitalizzazione del sistema di performance management**.

L'impegno di IGD sugli aspetti di Governance è continuamente esaminato e riconosciuto dai numerosi **rating ESG** che IGD può vantare: 13 indipendenti e *unsolicited*, oltre a due rating *solicited*, da parte di CDP e GRESB.

Già coperta una parte significativa del percorso per centrare gli obiettivi del Piano di Sostenibilità 2022-2024

Nel corso del biennio 2022-2023, IGD ha **raggiunto per il 68,8% gli oltre 40 obiettivi di sostenibilità** definiti nel Piano al 2024.

Sotto questo profilo, sono una eloquente testimonianza le **certificazioni BREEAM** ottenute in ben 10 centri commerciali in Italia, così come i numerosi **impianti fotovoltaici installati**, che producono in un anno circa 2.900 MW di energia verde, o i 122 **sistemi di ricarica dei veicoli elettrici**, presenti nell'85% dei centri commerciali IGD.

“I progressi conquistati in termini di comportamenti sempre più virtuosi rappresentano concreti benefici per le comunità locali in termini di minori emissioni di gas serra, nonché per i *tenant*, che vedono ridotto l’ammontare di spese da sostenere”.

Secondariamente, IGD può contare su una **squadra manageriale di alto livello in tutte le aree**. Un team costruito nel tempo, anche valorizzando la professionalità di alcune figure interne in sostituzione dei direttori che erano giunti al pensionamento.

“Questa continuità culturale e manageriale è stata un elemento essenziale per gestire con successo le sfide esterne degli ultimi anni”.

Una coerente realizzazione delle linee-guida strategiche è premiante anche in scenari diversi da quelli del Piano 2022-2024

Gli sforzi che abbiamo compiuto per **rimanere coerenti con le linee-guida del Piano Industriale 2022-2024** si sono dimostrati **premianti**.

Nel 2022 e nel 2023 abbiamo di fatto continuato a operare nel solco di quel Piano, sia nella direzione delle scelte operative, portando avanti gli importanti progetti di investimento in pipeline, sia per gli obiettivi del *liability management*.

Eravamo consapevoli, del resto, che nell’arco del triennio 2022-2024 avremmo dovuto rifinanziare il 90% del debito. Quello che non potevamo prevedere è che i mercati si sarebbero improvvisamente chiusi, mentre le banche avevano serie difficoltà a erogare credito, in un contesto di tassi a livelli elevati.

“Ci sentiamo dunque fiduciosi mentre diciamo di prevedere che nel 2024, ultimo anno coperto dal Piano, IGD può ambire a realizzare anche gli altri obiettivi operativi previsti”.

Sul fronte della **gestione finanziaria** il nostro impegno sarà rivolto a **conquistare una dimensione di equilibrio sostenibile**.

Con tassi in discesa, sarà opportuno cercare di rifinanziare nuovamente il debito

Rimosso lo scoglio dei 400 milioni di Euro dell’obbligazione in scadenza a novembre 2024, in teoria le prossime scadenze finanziarie non sarebbero prima del 2027. In realtà, IGD ha l’opportunità di lavorare nei prossimi 3 anni per ri-scdenziare al meglio il debito e per minimizzarne il costo.

Laddove i mercati torneranno a essere accessibili, con i tassi in discesa, l’impegno dovrà essere quello di fare una **seconda attività di ri-finanziamento** che **allunghi la scadenza** del debito e ne **riduca l’onerosità**.

Le cessioni restano lo strumento essenziale per ridurre il LTV e migliorare l'FFO

A tal proposito il 23 febbraio 2024 abbiamo siglato con Sixth Street e Starwood un accordo avente ad oggetto la cessione di un portafoglio composto da 13 asset per un valore pari a 258 milioni di Euro, sostanzialmente in linea con il book value al 31 dicembre. Si tratta di un portafoglio composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

Il closing dell'operazione dovrebbe avvenire entro aprile 2024.

La cessione verrà realizzata attraverso l'apporto degli asset ad un fondo di investimento immobiliare alternativo di diritto italiano, nel quale IGD manterrà una quota del 40%. Al netto di questa partecipazione, IGD **incasserà di circa 155 milioni di Euro**.

La dismissione di una parte del portafoglio immobiliare di proprietà rientra tra gli obiettivi del Piano Industriale 2022-2024, interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo, con il Loan to Value che ad oggi è stimato in calo di circa 3,7 punti percentuali.

Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD procederà al rimborso anticipato parziale dei finanziamenti assistiti da ipoteca sugli immobili ceduti nonché di taluni ulteriori finanziamenti, nel rispetto dei relativi accordi contrattuali.

Le risorse generate dalla gestione del 2023 contribuiranno a rafforzare l'autofinanziamento

Considerato che la gestione del perimetro SIIQ non ha prodotto utili, a causa degli impatti negativi delle valutazioni immobiliari e dei maggiori oneri finanziari, per l'esercizio 2023 non è possibile alcuna distribuzione sotto forma di dividendi.

"Gli elementi di scenario e le linee strategiche che stiamo seguendo ci fanno ragionevolmente ritenere che IGD potrà tornare comunque presto a essere una dividend company per i propri azionisti".

Il **nuovo Consiglio di Amministrazione**, che sarà nominato dalla prossima Assemblea Annuale dei Soci, definirà il percorso migliore per consentire a IGD di valorizzare al meglio i propri punti di forza, in uno scenario che, ci auguriamo, possa essere nei prossimi anni più favorevole.

Nel frattempo, con l'impegno senza riserve di tutte le sue persone, IGD rimane concentrata su un'agenda molto chiara per l'esercizio in corso.

Il Presidente

Rossella Saoncella

L'Amministratore Delegato

Claudio Albertini

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

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

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

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

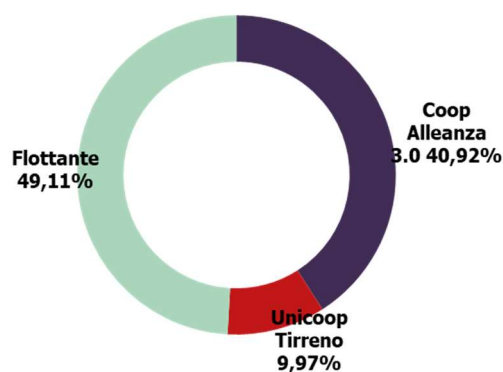
Deloitte &Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

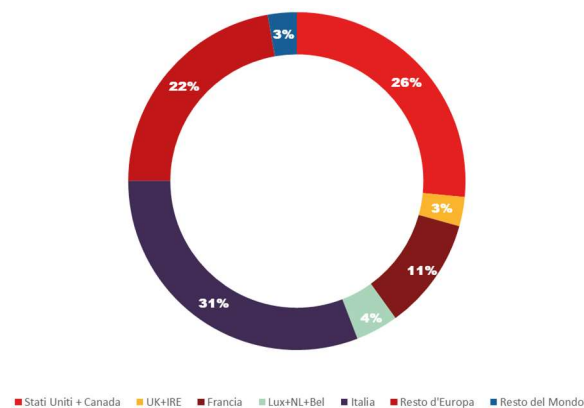
Carlo Barban

1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato al 27 febbraio 2024



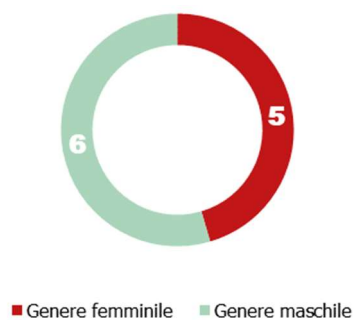
Ripartizione geografica degli investitori identificati nella quota di flottante *



* Fonte: Elaborazioni interne

1.2.2 Consiglio di Amministrazione

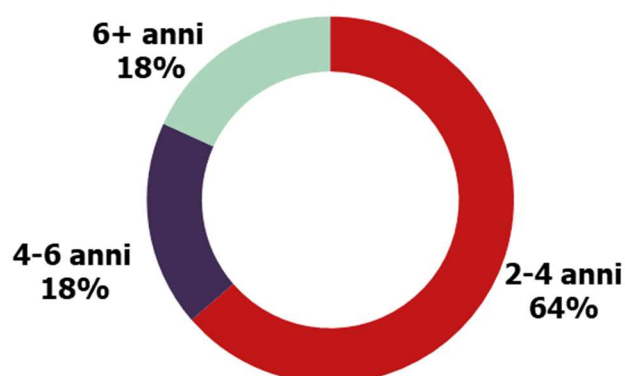
Quote di genere



Amministratori indipendenti/
non indipendenti



Anzianità dei Consiglieri nel Consiglio di Amministrazione
(% su totale dei Consiglieri)

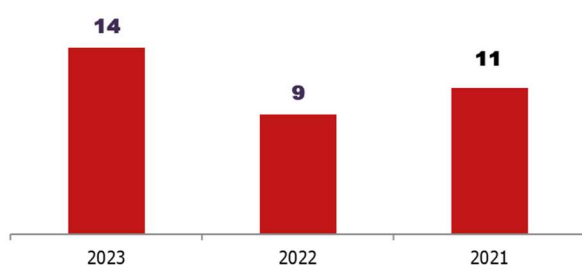


Evoluzione rispetto al precedente mandato

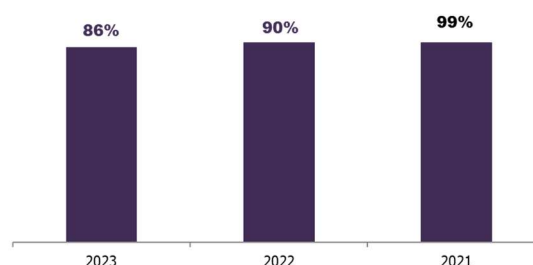
Evoluzione rispetto al precedente mandato	Mandato scorso	Mandato corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	4
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	45%
% di Consiglieri indipendenti	64%	64%
Età media dei Consiglieri	58	58
Status del Presidente	Esecutivo	Indipendente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

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero riunioni Consiglio di Amministrazione



Tasso partecipazione consiglieri al Consiglio di Amministrazione



Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

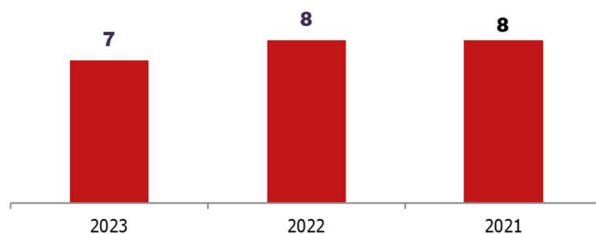
	Numero di riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	4	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	7	95%	95%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	0	-	-

Processo di Board Evaluation

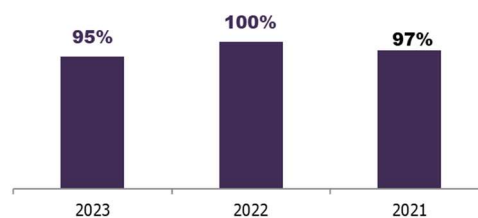
Realizzazione del processo di board evaluation	SI
Soggetto Valutatore	Egon Zehnder
Modalità di autovalutazione	Questionario anonimo/interviste

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

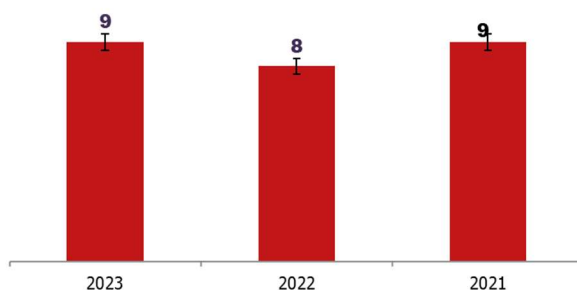
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



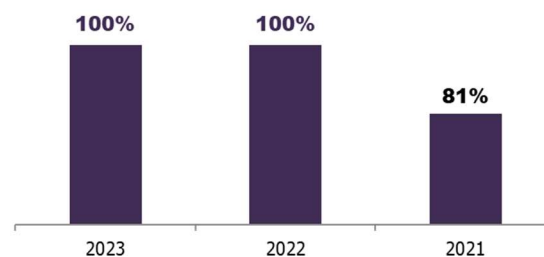
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



Numero riunioni del Collegio Sindacale



Tasso di partecipazione al Collegio Sindacale



Principali elementi del Sistema di Controllo

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

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

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

con la relazione degli Amministratori di seguito riportata si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio separato della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31 dicembre 2023, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

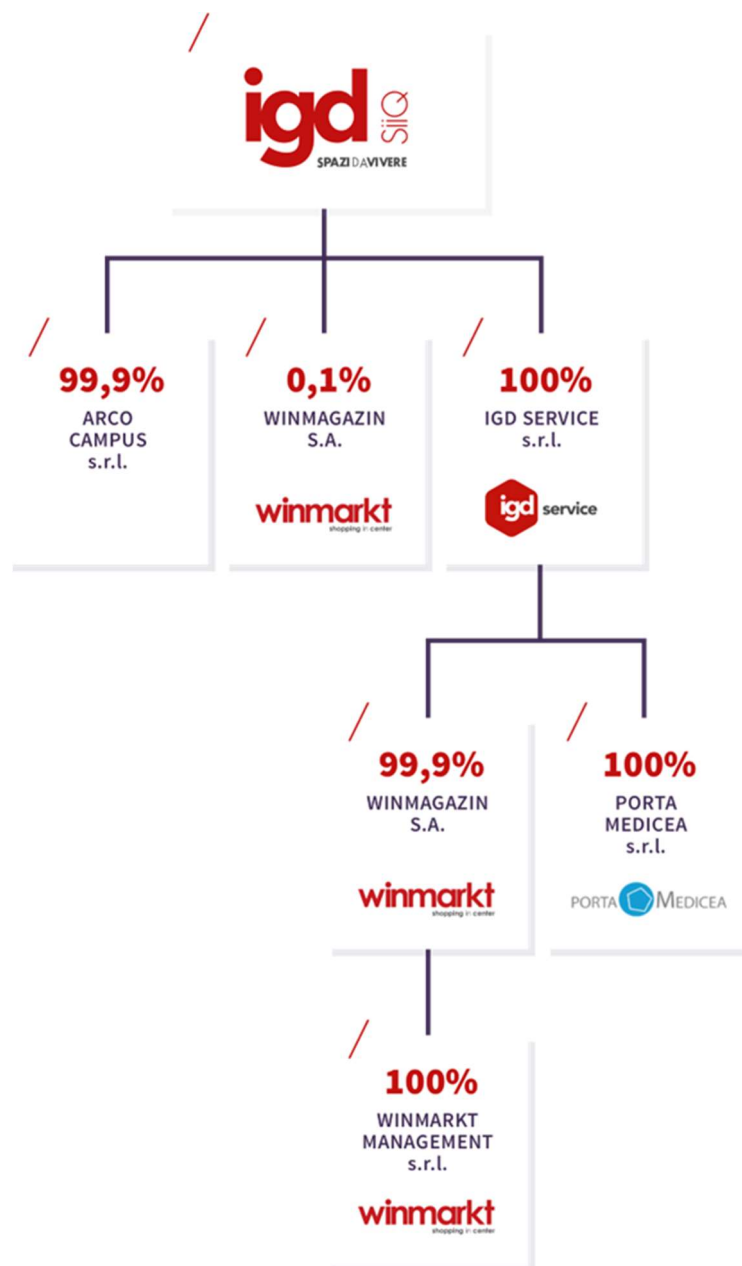
Indicatori alternativi di performance

La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci redatti conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base a quanto previsto da altre fonti (EPRA) o a metodologie alternative, laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi. Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, l'indebitamento finanziario netto, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, l'EPRA NAV METRICS (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV), l'EPRA Net Initial Yield (NIY) e EPRA 'topped-up' NIY, l'EPRA Vacancy Rate, l'EPRA Cost Ratios, l'EPRA Earnings e l'EPRA LTV (Loan to value) le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario e nel paragrafo 2.3 della presente Relazione sulla Gestione.

2.1 // Il Gruppo IGD

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

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



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia (circa 91,3% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

In data 4 maggio 2023 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti della società IGD Management SIINQ S.p.A. e il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione nella società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. delle società controllata al 100% IGD Management SIINQ S.p.A., sulla base della situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.p.A. e di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022. In data 31 luglio 2023 sono stati perfezionati gli atti di fusione.

La fusione per incorporazione ha avuto effetti giuridici dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti contabili e fiscali hanno avuto decorrenza dal 1° gennaio 2023.

Obiettivo principale di tale operazione è la conclusione del processo di riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo IGD riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione

immobiliare «pura» (proprietà immobiliari). Tale processo era stato avviato nel corso del 2021 con l'operazione di (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l., (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l. e (iii) trasformazione di IGD Management in una società di investimento immobiliare non quotata. Per maggiori dettagli sull'operazione straordinaria si rimanda al paragrafo 5.6.4 della nota integrativa del bilancio separato di IGD SIIQ.

Al 31 dicembre 2023 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, gestisce gli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova), le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi e controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
 - il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno.

2.1.1 Proprietà

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

Gestione immobiliare e locativa

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

In dettaglio l'attività di gestione si articola in:

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

Servizi

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

- **Facility Management:** IGD coordina e supervisiona la predisposizione del piano marketing del centro commerciale e tutte quelle attività che sono essenziali per un efficace funzionamento del centro come la vigilanza, le pulizie e gli interventi di manutenzione ordinaria;
- **Agency Management e Pilotage:** consistono nell'analisi del posizionamento competitivo della galleria al fine di individuare il giusto tenant mix e scegliere gli operatori più qualificati nei vari comparti merceologici, nella conduzione delle trattative con gli operatori e nella gestione dei rapporti correnti con gli affittuari.

Gestione dei contratti

Alla fine del 2023 in Italia IGD ha in essere 1.396 contratti, relativi a un totale di 669 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 188 nuovi contratti, dei quali 135 per rinnovo e 53 per turnover. La durata media residua dei contratti è pari a 4,1 anni per gli operatori delle gallerie e a 13,2 anni per gli ipermercati.

In Romania, a fine 2023, sono attivi 662 contratti; nel corso dell'anno ci sono stati 515 turnover e 147 rinnovi. La durata media residua dei contratti è pari a 4,4 anni.

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

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

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2023 in Italia i primi 10 operatori nelle gallerie commerciali hanno avuto un peso del 19% sul totale dei canoni locativi: un dato in linea rispetto al 2022. In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2023 hanno inciso per il 40,5%, rispetto al 37,2% del 2022.

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

Marketing

Le attività di marketing del 2023 si sono concentrate su 3 filoni di intervento: la ripresa degli eventi in presenza nei Centri Commerciali, lo sviluppo del Piano di Marketing Digitale e la definizione e realizzazione del progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0.

Gli eventi in presenza

Nel 2023 il numero complessivo degli eventi organizzati è pari a 555 in incremento del 4% rispetto al 2022, con una attività realizzata ogni 2 settimane. Per l'organizzazione di tali attività, i Centri Commerciali IGD hanno seguito 3 principali filoni di azione:

1. tornare ad organizzare eventi in grado di attrarre una significativa quantità di persone all'interno della Galleria;
2. coinvolgere il territorio nell'organizzazione di eventi: per questa ragione nel 2023 nei Centri Commerciali IGD il 37% degli eventi organizzati ha avuto valenza locale (incidenza più alta degli ultimi 10 anni);
3. inserire l'attenzione alle istanze socio-ambientali nella programmazione degli eventi: nel 2023 il 25% delle attività organizzate ha avuto queste caratteristiche.

Il piano di marketing digitale

Nel 2023 il **marketing** di IGD ha visto l'attuazione di una **nuova strategia digitale**, che valorizza il lavoro compiuto negli ultimi tre anni e, partendo dagli strumenti esistenti e dai risultati ottenuti, identifica specifiche azioni di sviluppo.

La strategia di marketing digitale ha preso forma in tre diversi progetti, profondamente interconnessi. Il primo è il progetto **Spotlight**, che rappresenta il cuore della strategia, essendo focalizzato su un continuo incremento della fidelizzazione e della conoscenza dei clienti del centro commerciale. Il 2023 visto la registrazione di 52 mila nuovi contatti nel sistema di CRM, per un incremento del 28% sull'anno precedente.

Questo ricco database ci permetterà, già dal 2024, di lanciare programmi annuali di fidelizzazione, anche tramite il nuovo tool di marketing automation adottato. È inoltre previsto lo sviluppo di uno specifico progetto di loyalty in sette diversi centri commerciali pilota: un'iniziativa resa possibile anche grazie allo sviluppo della prima applicazione *mobile* di IGD. La realizzazione dell'intero progetto digitale richiede la collaborazione fra tutti i dipendenti coinvolti in questo tipo di innovazione: per questo è stato lanciato un secondo progetto, denominato **Synergy**, che si articola in momenti di scambio e di condivisione di informazioni ed esperienze.

Attraverso il progetto **Partner**, infine, puntiamo ad accrescere la collaborazione con i *tenant* utilizzando la digitalizzazione, attraverso un approccio strategico e sistematico. Su questo fronte, per il secondo anno consecutivo, in 11 centri commerciali abbiamo realizzato una vasta **campagna di co-marketing** con l'operatore che rappresenta la nostra più importante ancora alimentare, **Coop Alleanza 3.0**, articolandola su tre diversi piani: comunicazione, eventi e pianificazione digitale.

Sulla base dell'esperienza maturata con questo importante partner, abbiamo deciso di **estendere il raggio delle iniziative di co-marketing ad altri *tenant***, per perseguire il comune obiettivo di incrementare l'attrattività delle Gallerie tramite una comune progettualità in chiave promozionale, digitale e comunicativa. I primi esempi di progettualità condivise realizzati nel 2023 sia in chiave promozionale che di eventi organizzati in Galleria hanno fornito incoraggianti evidenze sui positivi ritorni che possono conseguire, tanto per lo *store* quanto per il centro commerciale nel suo complesso.

Mission

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

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

Vision

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

Differenziandosi dai modelli di business di altre società europee del settore retail, IGD non ha puntato esclusivamente su centri commerciali di grandi dimensioni e neppure si è concentrata su una specifica tipologia di territorio: una scelta compiuta scientemente in origine e confermata di volta in volta nel processo di sviluppo che la Società ha realizzato negli ultimi 15 anni. Il portafoglio immobiliare di IGD, costituito da 9 key asset e diversi centri di medie dimensioni, è infatti distribuito sull'intero territorio italiano, con una tipica collocazione nella prima cintura dei centri urbani, vicino alle autostrade e lungo strade che rendono i centri commerciali agevolmente raggiungibili. La maggior parte degli asset di IGD vanta un ruolo dominante rispetto al bacino di utenza primaria.

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

Negli ultimi anni IGD ha inoltre operato in alcuni centri commerciali una riduzione delle superfici occupate dall'ipermercato per creare nuovi spazi retail. Nei **due centri presenti in Sicilia**, rispettivamente il centro La Torre a Palermo e il Katanè a Catania, nel 2023 sono state completate le opere a valle della rimodulazione delle superfici occupate dai supermercati, con un esito molto positivo, testimoniato dal *full letting* dei nuovi spazi creati in galleria.

Questo tipo di interventi genera benefici per gli operatori con ricaduta positiva sulla sostenibilità dei ricavi nel lungo periodo e rappresenta un benchmark per il ripensamento del lay-out di altri centri nei quali le superfici degli ipermercati potranno essere riconsiderate alla luce dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo.

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

Linee-guida strategiche

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

I dati consuntivi del 2023 hanno evidenziato una diminuzione dei valori (Ricavi ed Ebitda) previsti da piano, dovuta principalmente allo slittamento dell'apertura della galleria commerciale Officine Storiche e alle maggiori spese condominiali collegate sia all'incremento delle spese energetiche sia al ritardo di nuove aperture, ma hanno evidenziato anche un incremento dei valori (ricavi ed Ebitda) previsti dal Budget approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023, dovuto principalmente alle migliori *performance* dei ricavi di attività locativa.

In generale va comunque sottolineato che restano confermate le linee strategiche e operative indicate nel Piano Industriale relativamente agli ambiti commerciale, marketing, sostenibilità, nonché il piano investimenti, sui quali è massimo l'impegno alla realizzazione; ne sono prova i buoni andamenti delle metriche operative e la percentuale di avanzamento rispetto agli obiettivi in ambito ESG e asset management.

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

Nel biennio 2022-2023 il Gruppo ha sostenuto investimenti per un totale di circa 60 milioni di Euro, a cui si aggiungono circa 20 milioni di Euro attesi per il 2024 e che andranno a completare la pipeline prevista in arco piano per circa 80 milioni di Euro; si tratta di interventi volti ad incrementare l'attrattività, l'innovazione del portafoglio e ad allungarne il "ciclo di vita".

In ottica di sostenibilità, sono previsti ulteriori interventi per la riduzione degli impatti ambientali del portafoglio che saranno determinati nel prossimo Piano Industriale.

Alla luce del significativo peggioramento del quadro macroeconomico, in particolare dell'incremento dei tassi di interesse, ciò che più di tutti evidenzia uno scostamento significativo rispetto alle ipotesi di Piano è il costo della gestione finanziaria (in deciso incremento) e il rapporto di leva finanziaria LTV, anch'esso impattato negativamente dalle svalutazioni sul Portafoglio immobiliare. A questo proposito, in data 26 gennaio 2023, IGD ha diffuso un comunicato segnalando che non erano più raggiungibili alcuni dei target indicati nel Piano con particolare riferimento a FFO e dividendi.

Gli obiettivi strategici di riduzione del rapporto Loan To Value e di rifinanziamento con congruo anticipo della posizione finanziaria in scadenza sono, in ogni caso, non solo confermati ma già concretizzati: oltre a quanto fatto nel 2022, nel 2023 sono state effettuate attività di financial liability management attraverso le quali IGD è riuscita a rifinanziare uno stock di debito per 650 milioni di Euro. Inoltre, con l'operazione comunicata in data 23 febbraio 2024, IGD ha definito anche la dismissione di asset con

un incasso di circa 155 milioni di Euro da destinare interamente alla riduzione dell'indebitamento del Gruppo.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2023

2.2.1 Analisi economica

Nel corso del 2023 l'economia internazionale ha continuato a crescere, seppur in moderata decelerazione rispetto all'anno precedente: il PIL mondiale dovrebbe aver registrato un incremento annuo del +3,1%, dal +3.5% del 2022.¹ Sul ciclo economico hanno continuato a pesare le politiche monetarie restrittive portate avanti dalle Banche centrali dei principali paesi (con l'elevato costo del debito che scoraggia gli investimenti privati), così come l'inflazione elevata (che influenza negativamente i consumi), oltre che il perdurare del conflitto tra Russia e Ucraina e la nuova crisi in Medio Oriente.²

Le prospettive economiche mondiali prevedono un ulteriore lieve rallentamento nel 2024 con il Pil mondiale atteso attorno a +2,9%, anche se il progressivo calo dell'inflazione a livello globale sembra prefigurare un possibile mutamento nell'orientamento delle politiche delle principali Banche centrali. Su tali previsioni permane comunque un elevato grado di incertezza derivante dalle tensioni politiche internazionali, in particolare in Medio Oriente.³

In Europa l'insieme di condizioni monetarie restrittive e prezzi energetici ancora elevati ha provocato un rallentamento del ciclo economico più marcato che nel resto del mondo, con il PIL dei principali paesi dell'area Euro in decremento rispetto al 2022.⁴ Non fa eccezione l'Italia, dove nell'ultimo trimestre dell'anno appena concluso, il PIL, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, ha fatto segnare una crescita dello 0,2% rispetto al trimestre precedente (quando era aumentato dello 0,1%).⁵ In media d'anno nel 2023 dunque il PIL è aumentato del +0,7%, in significativo calo dal +3,7% registrato nel 2022. Principale driver della crescita sono i consumi privati che, nonostante l'elevata inflazione, hanno fatto registrare un incremento annuo del +1,4%, beneficiando dell'ottimo andamento del mercato del lavoro con occupazione in crescita.⁶ Il tasso di inflazione si è ridotto significativamente nel corso dell'anno trainato dal progressivo calo dei costi dell'energia e la discesa si è rafforzata a partire da ottobre: l'indice nazionale dei prezzi al consumo è sceso progressivamente dal 11,6% di dicembre 2022 al 5,3% in settembre per poi calare bruscamente da ottobre fino allo 0,6% registrato a dicembre⁷, il livello più basso dal secondo trimestre 2021. In media d'anno l'inflazione è risultata pari al 5,7% ed è attesa calare ulteriormente nel 2024 quando dovrebbe attestarsi attorno a circa il 2%.

In questo scenario, la fase espansiva dell'economia italiana dovrebbe quindi proseguire su ritmi analoghi anche nel 2024 (PIL atteso a +0,6%/0,7%), sostenuta interamente dalla domanda interna al netto delle scorte.⁸

¹ Fonte: ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2023-2024*, dicembre 2023

² Fonte: EY - *Italian Macroeconomic Bulletin*, dicembre 2023

³ Fonte: Banca d'Italia - *Bollettino economico 1/2024*, gennaio 2024

⁴ Fonte: Banca d'Italia - *Bollettino economico 1/2024*, gennaio 2024

⁵ Fonte: ISTAT - *Stima preliminare del PIL*, gennaio 2024

⁶ Fonte: ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2023-2024*, dicembre 2023

⁷ Fonte: ISTAT - *Prezzi al consumo dicembre 2023*, gennaio 2024

⁸ Fonte: Banca d'Italia - *Bollettino economico 1/2024*, gennaio 2024

La tenuta dei consumi si è riflessa nelle solide performance operative che hanno fatto registrare le gallerie in Italia nel 2023: i fatturati degli operatori delle gallerie sono risultati in incremento del +4,3% rispetto al 2022 e un andamento simile hanno avuto anche gli ingressi, con una crescita del +4,5% rispetto ai 12 mesi precedenti. Le vendite degli operatori crescono anche nel confronto con il 2019, con il dato progressivo dei 12 mesi che è risultato infatti pari a +6,2%, a fronte di ingressi che invece non hanno ancora recuperato completamente il livello pre-pandemico e si sono attestati a circa l'87% rispetto al 2019.

Analizzando gli andamenti per categorie merceologiche è importante sottolineare come tutte risultino in incremento rispetto allo scorso anno, ad eccezione dell'elettronica (che ha chiuso in lieve calo - 2,4%), categoria che ha però beneficiato di crescite molto sostenute nel biennio precedente. Molto positivo è invece l'andamento della ristorazione, che risulta in crescita sia rispetto al 2022 (+15,5%), che rispetto al 2019 (+8,6%); in riferimento a ciò, è importante sottolineare il grande rimbalzo (+51,3%) dei fatturati dei Cinema, che ha inciso positivamente non solo sul numero di ingressi, ma ha anche sostenuto la ristorazione nella fascia serale. Questo dimostra che la tipologia di centri commerciali di IGD (urbani e dominanti nel proprio bacino di riferimento) ha riguadagnato il suo ruolo di spazi da vivere, luoghi di aggregazione e per il tempo libero, che vanno oltre lo shopping.

Inoltre i centri commerciali IGD si caratterizzano sempre più anche come centri "*convenient*", in grado di soddisfare le esigenze quotidiane dei visitatori, come testimoniano le buone performance fatte registrare dalle ancore alimentari (ipermercati e supermercati), in crescita sia rispetto al 2022 (+3,9%) che rispetto al 2019 (+1,6%).

L'attività di commercializzazione portata avanti da IGD si è mantenuta vivace nel corso del 2023 con oltre 26.000 mq commercializzati e 83 nuovi punti vendita aperti. Nell'arco dei 12 mesi sono stati sottoscritti un totale di 188 contratti tra rinnovi (135) e turnover (53), con 22 nuove insegne inserite soprattutto in ambito ristorazione e cultura, tempo libero e regalo, le due categorie che stanno performando meglio. Sui nuovi contratti firmati (rinnovi e turnover), che rappresentano circa il 13,5% del monte canoni del Gruppo, si è registrata una sostanziale stabilità dei canoni (-0,45%).

L'insieme di queste attività ha permesso di confermare un elevato tasso di occupancy risultato pari al 95,3%, con un portafoglio di operatori in salute, che hanno rispettato i pagamenti: il fatturato totale incassato alla data del 22 febbraio 2024 era pari a circa il 97%, in miglioramento rispetto al dato dello scorso anno.

Sempre in ambito commerciale, nel corso del 2023, IGD ha lavorato alla propria strategia di marketing concentrandosi su 3 progetti differenti ma connessi tra loro: il progetto *Spotlight* è al centro della strategia digitale e si focalizza sull'incrementare i contatti nel sistema di CRM, al fine di accrescere la conoscenza che IGD ha dei visitatori dei propri centri ed incrementarne la *loyalty*; nel corso dei 12 mesi è stata ottenuta una crescita del +28% dei contatti registrati nel CRM ed è stato definito un programma annuale di fidelizzazione dei visitatori che garantirà accesso a specifici servizi o promozioni nei negozi all'interno del centro commerciale. Al centro del progetto *Synergy* c'è invece lo sviluppo della prima App per *mobile* di IGD, che verrà lanciata nel 2024 in 7 centri commerciali e servirà proprio per sostenere il programma di fidelizzazione sopra descritto.

Inoltre, IGD ha lavorato per rafforzare ulteriormente la sinergia con i propri tenant attraverso il progetto *Partner*, ovvero l'insieme delle iniziative di co-marketing, all'interno del quale rientra il progetto lanciato nel 2022 con Coop Alleanza 3.0, main tenant delle ancore alimentari presenti nei centri commerciali del Gruppo. Grazie a tale progetto nel corso del 2023 è stato possibile sponsorizzare novità e promozioni dei singoli negozi presenti in galleria utilizzando gli importanti strumenti di

comunicazione di Coop, che godono di una diffusione capillare sul territorio; l'88% degli operatori si è detto soddisfatto dell'iniziativa che ha permesso loro di ottenere buoni riscontri nelle vendite.

La Società ha lavorato in sinergia anche con altri primari tenant come ad esempio Okaidi, noto brand di abbigliamento per l'infanzia, con il quale ha lanciato una promozione esclusiva in 6 centri commerciali raggiungendo oltre 24.000 clienti. Un'altra iniziativa di successo è stata portata avanti con Kiko Milano, famoso brand di cosmetica, con cui è stato realizzato il primo evento "fisico" di co-marketing all'interno di uno dei centri commerciali di proprietà.

Infine la Società ha lavorato sul rinnovamento dell'offerta di eventi organizzati in presenza all'interno dei propri centri commerciali, così da rafforzarne ulteriormente il ruolo sociale all'interno del bacino di utenza catalizzando l'attenzione di diversi segmenti di visitatori dai teenagers, agli adulti, a famiglie con bambini fino a classi scolastiche; in totale sono stati 552 gli eventi organizzati.

Anche in Romania la fase espansiva dell'economia è proseguita nel 2023 ad un ritmo meno sostenuto rispetto al biennio precedente, a causa dell'inflazione elevata, che ha limitato il potere d'acquisto dei consumatori, e della politica monetaria restrittiva, che ha reso difficile l'accesso al credito. In media d'anno il PIL dovrebbe comunque risultare in crescita del 2,2%, uno dei dati più positivi tra tutti gli stati membri dell'Area Euro, ed è atteso poi riaccelerare nel 2024 di pari passo con il calo dell'inflazione.⁹ Per quello che concerne le performance operative delle gallerie Winmarkt, a fine 2023 il tasso di occupancy si è confermato molto elevato e pari al 96,2%; il lieve calo rispetto ai primi sei mesi dell'anno (-60 bps) è dovuto soprattutto all'uscita di un operatore dal centro di Piatra-Neamt, dove occupava una media superficie su due piani, per la quale sono in via di definizione le trattative per il completo ri-affitto. Nel corso dell'anno è proseguita l'attività di commercializzazione che ha portato alla firma di 662 contratti tra rinnovi (515) e turnover (147), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +1,94%, a dimostrazione della vivacità del settore retail nel paese. Ottimi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato incassato che alla data del 22 febbraio 2024 era pari a circa il 98%.

Nel 2023 IGD ha investito complessivamente circa 25,2 milioni di Euro, suddivisi tra lavori per fit out commerciali (9,7 milioni di Euro), interventi in ambito ESG volti in particolare all'efficientamento energetico delle strutture (3,9 milioni di Euro), interventi ordinari per ammodernamento degli asset (7,8 milioni di Euro) e spese relative allo sviluppo del progetto Porta a Mare (3,8 milioni di Euro).

L'evento principale dell'anno è rappresentato sicuramente dall'inaugurazione, avvenuta a settembre, del comparto retail di Officine Storiche all'interno del progetto mixed-use Porta a Mare a Livorno: si tratta di un'area di 16.000 mq che ospita 16 negozi, 11 spazi dedicati alla ristorazione, 1 centro fitness e 1 area dedicata all'*entertainment*. Grazie all'intenso lavoro di commercializzazione fatto, la nuova galleria ha un tasso di occupancy di oltre il 95% e nel corso del 2024 vi aprirà il proprio store anche Primark, primario brand internazionale. Il riscontro da parte dei visitatori è stato ottimo, con oltre 110.000 presenze nei primi 4 giorni di apertura e oltre 750.000 nei primi 4 mesi.

Oltre al comparto retail, all'interno di Officine Storiche trovano spazio anche 42 appartamenti destinati alla vendita: a fine 2023 sono 30 le unità già vendute con un cash-in per IGD nell'anno pari a ca. 6 milioni di Euro; sono inoltre state firmate altre 5 proposte vincolanti e l'incasso atteso nel 2024 è pari a circa 4 milioni di Euro.

Nel corso dell'anno è stato completato il restyling del centro commerciale Porto Grande (Ap), inaugurato il 23 novembre u.s., che ha visto un incremento degli ingressi del 6,3% nel primo mese

⁹ Fonte: Commissione Europea – *Autumn Economic Forecast*, novembre 2023

post inaugurazione (rispetto allo stesso periodo del 2022), mentre sono proseguiti i lavori per il restyling del centro commerciale Leonardo (Bo). In seguito all'alluvione che ha colpito una vasta area dell'Emilia-Romagna tra il 15 e il 17 maggio 2023, inoltre, si sono resi necessari dei lavori di ripristino presso il centro commerciale Lungo Savio a Cesena, duramente colpito dagli allagamenti: l'ipermercato ha riaperto al pubblico il 24 giugno, mentre a partire dal mese di luglio è iniziata la progressiva riapertura dei negozi presenti in galleria. Nel contesto dei lavori di ripristino della galleria verrà realizzato un *remodeling* commerciale per inserire una media superficie di attrazione inglobando alcuni negozi.

In merito alla struttura finanziaria del Gruppo, nonostante un contesto caratterizzato da tassi di interesse elevati e difficoltà di accesso ai mercati, nel corso dell'anno IGD è riuscita a reperire risorse per 650 milioni di Euro: a maggio la Società ha ottenuto un finanziamento di tipo *Green secured* per un importo pari a 250 milioni di Euro (durata 5 anni) con cui ha, tra le altre cose, rimborsato il *Private Placement* da 100 milioni di Euro in scadenza a gennaio 2024. A novembre la Società ha invece completato il rifinanziamento del bond da 400 milioni di Euro in scadenza a novembre 2024 tramite una operazione composta da un'offerta di scambio e riacquisto delle obbligazioni esistenti e da una *consent solicitation* che si è conclusa con successo: le adesioni complessive all'offerta di scambio e riacquisto sono state pari all'85,5% dell'importo nominale delle obbligazioni emesse, mentre l'approvazione della *consent solicitation* da parte dell'Assemblea degli Obbligazionisti ha consentito di allineare scadenza e condizioni economiche delle obbligazioni esistenti non scambiate al nuovo bond (cfr. comunicato stampa relativo del 14 novembre u.s.).

Grazie a queste due operazioni IGD ha pertanto coperto le scadenze finanziarie a tutto il 2024, con le prossime scadenze significative attese non prima del 2027. Inoltre, alla luce della nuova maturity del debito, Fitch Ratings Ltd. ha confermato ad IGD il proprio rating investment grade BBB- con outlook stabile, mentre S&P Global Ratings ha confermato il suo rating BB con outlook stabile.

Tenuto conto di quanto appena descritto, al 31 dicembre 2023 il costo medio del debito si è attestato a 3,86% in sostanziale incremento rispetto al 2,26% di fine 2022, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 2,4X e il rapporto Loan to Value è risultato pari al 48,1% in crescita rispetto al 45,7% di fine 2022, soprattutto per effetto della variazione negativa di fair value.

A livello di conto economico, come descritto successivamente, il miglioramento dell'Ebitda più che compensato dal deciso incremento degli oneri finanziari ha comportato un calo dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 31 dicembre 2023 è risultato pari a 55,4 milioni di Euro, in decremento del -17,5% rispetto al 31 dicembre 2022. Il valore fatto registrare dall'FFO è stato comunque superiore alla guidance comunicata al mercato il 14 novembre u.s., che prevedeva un Utile netto ricorrente a fine 2023 pari a circa 53 milioni di Euro.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/12/2023	(b) 31/12/2022	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	133.175	129.334	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.195	7.923	16,1%
Totale Ricavi da attività locativa	142.370	137.257	3,7%
Locazioni passive	-4	-1	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-22.781	-23.222	-1,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	119.585	114.034	4,9%
Ricavi da servizi	7.673	7.209	6,4%
Costi diretti da servizi	-5.720	-5.512	3,8%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.953	1.697	15,1%
Personale di sede	-7.752	-7.193	7,8%
Spese generali	-5.633	-5.107	10,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	108.153	103.431	4,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,1%</i>	<i>71,6%</i>	
Ricavi da vendita immobili	6.245	7.533	-17,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-6.736	-7.773	-13,3%
Risultato operativo da trading	-491	-240	n.a.
EBITDA	107.662	103.191	4,3%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>68,9%</i>	<i>67,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-138.764	-93.778	48,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.954	-1.684	16,0%
EBIT	-33.056	7.729	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-48.657	-30.459	59,7%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	-50	397	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-81.763	-22.333	n.a.
Imposte	31	18	72,2%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-81.732	-22.315	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-81.732	-22.315	n.a.

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico riclassificato, ed in particolare l'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.

Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 31 dicembre 2023 i **ricavi da attività locativa** ammontano a 142.370 migliaia di Euro, e registrano un incremento del 3,7%.

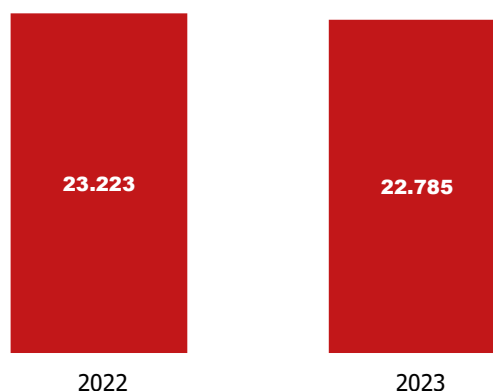


L'incremento rispetto al 2022, pari a 5.113 migliaia di Euro, è dovuto:

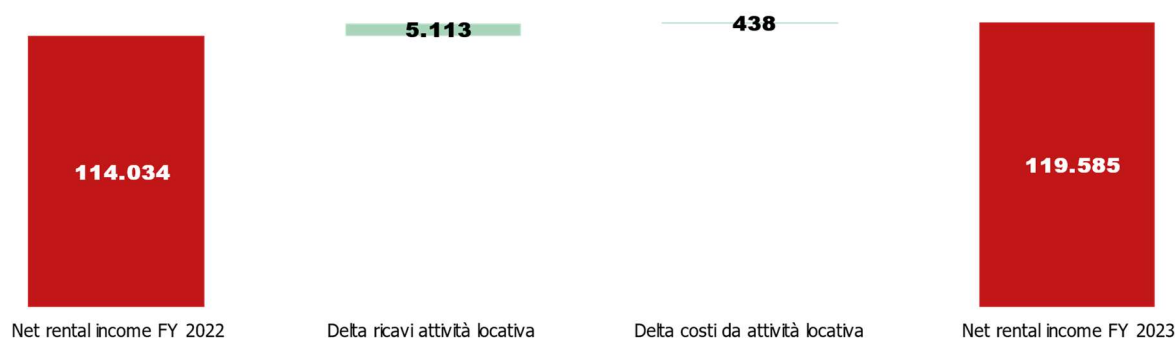
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +4,7% e iper +5,9%) per effetto delle commercializzazioni e indicizzazione all'inflazione (circa Euro 6,9 milioni relativamente alle gallerie, +7,1% e circa Euro 1,3 milioni relativamente agli iper, +5,7%) i cui effetti sono ridotti da maggiori sconti per circa Euro 1 milione e alcuni turnover di tenants avvenuti soprattutto nel secondo semestre con relativi ricavi dal IVQ 2023 o dal 2024. In incremento i ricavi per spazi temporanei (Euro 0,5 milioni). Nell'esercizio sono stati sottoscritti 188 contratti (di cui 135 rinnovi e 53 turnover) con canoni sostanzialmente stabili (-0,45%);
- ai minori ricavi per 1.612 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (per rimodulazione Palermo, Catania, Casilino, Porto Grande, Tiburtino, Leonardo, Lungo Savio e nuova apertura di Officine Storiche).
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 646 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi e all'effetto inflazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 662 contratti (di cui 147 turnover e 515 rinnovi), con un upside medio di +1,94% sui rinnovi.

Complessivamente il perimetro omogeneo (like for like) aumenta del 5,3% pari a Euro 6,7 milioni, rispetto a un ammontare complessivo di Euro 137,9 milioni, che rappresenta circa il 97% dei ricavi da attività locativa 2023.

I **costi diretti da attività locativa e locazioni passive** ammontano a 22.785 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente a minori accantonamenti per perdite su crediti e minori spese condominiali rispetto al 2022.



Il **Net rental income** è pari a Euro 119.585 migliaia, in incremento del 4,9% rispetto all'anno precedente con un like for like del +7,1%.



Il Net rental income freehold è pari a 110.595 migliaia di Euro, in incremento del 5,0% rispetto all'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,0% in incremento rispetto all'anno precedente.

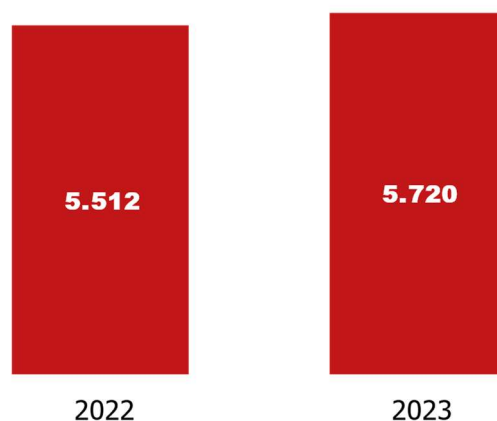
Il Net rental income leasehold è pari a 8.990 migliaia di Euro, in incremento del 2,8% rispetto all'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

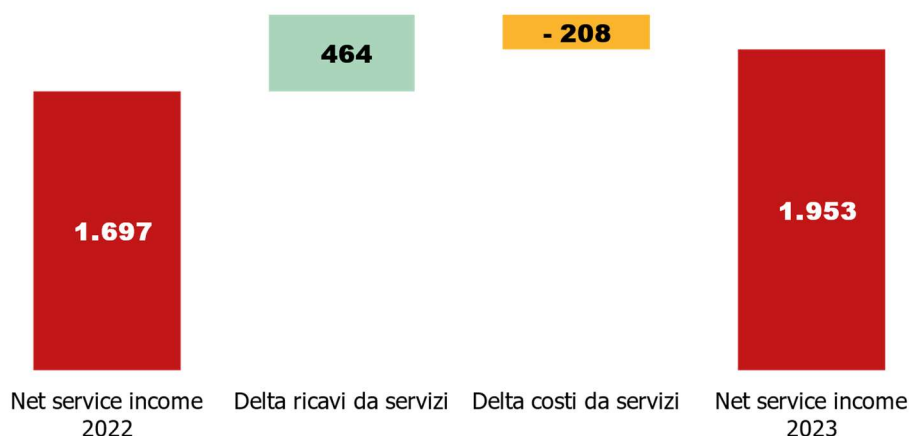
I ricavi da servizi sono in incremento rispetto all'anno precedente, +6,4%.

La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (83,3% del totale per un importo pari a 6.394 migliaia di Euro), in incremento così come i ricavi da pilotage compensati da minor altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services) e ricavi da agency.

I costi diretti da servizi ammontano a 5.720 migliaia di Euro, in incremento di 208 migliaia di Euro (+3,8%) rispetto all'anno precedente.

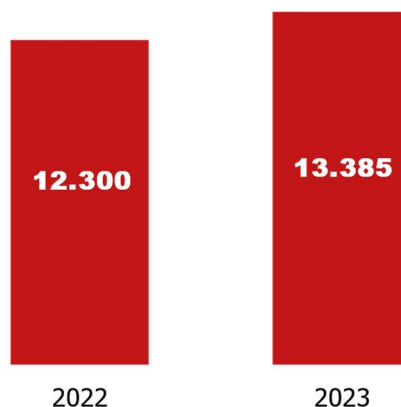


Il **Net services income** è quindi pari a 1.953 migliaia di Euro, in incremento del 15,1% rispetto all'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 25,5%, in miglioramento rispetto al 23,5% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13.385 migliaia di Euro, in incremento (+8,8%) rispetto ai 12.300 migliaia di Euro del 2022, per effetto principalmente di maggiori spese per il personale di sede, della prosecuzione del progetto internalizzazione sistemi e infrastrutture IT, di certificazioni e consulenze specifiche in ambito ESG. Sostanzialmente stabili consulenze professionali e i costi per comunicazione aziendale. L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,9%.

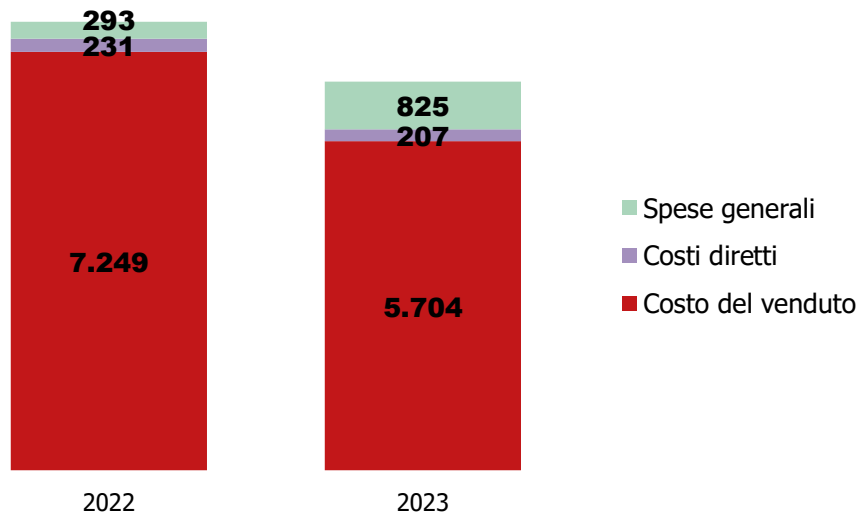


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 491 migliaia ma il margine diretto delle vendite è comunque positivo: da precisare che sono stati contabilizzati maggiori costi per varianti sostenuti nel 2022 per circa Euro 0,2 milioni.

Nel 2023 si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 6.245 migliaia di Euro, relativi al rogito di 13 unità del comparto Officine e di una unità nel comparto Mazzini. Con queste vendite il comparto Mazzini risulta completato mentre in Officine Storiche sono stati effettuati complessivamente 30 rogiti e 5 proposte vincolanti, con rogito atteso nel 2024, su un totale di 42 appartamenti.

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

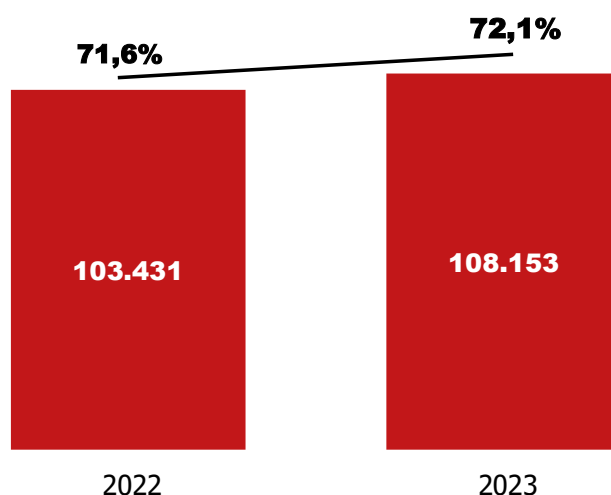


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2023 è pari a 108.153 migliaia di Euro, in incremento del 4,6% rispetto all'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 107.662 migliaia di Euro e registra un incremento del 4,3%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2023 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 72,1% in incremento rispetto all'anno precedente.



Adeguamento del *Fair Value* e ripristini/svalutazioni

La voce **adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 31 dicembre 2023, risulta negativa per Euro 138.764 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 93.778 migliaia del 31 dicembre 2022.

La variazione del fair value, negativa per Euro 138.022 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 8.309 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 21.179 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD e alle riclassifiche dalla voce immobilizzazioni in corso;
- svalutazione pari ad Euro 1.415 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- svalutazione pari ad Euro 100.819 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari e dei progetti in avanzata fase di realizzazione di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

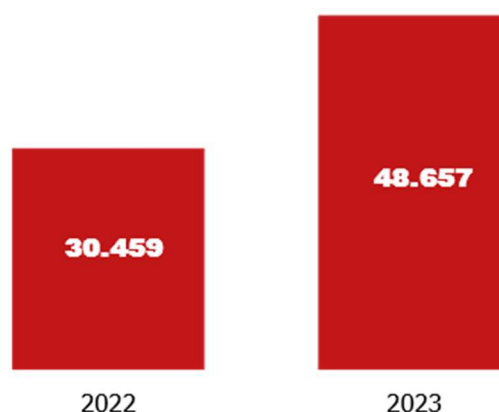
- svalutazione pari ad Euro 6.300 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 742 migliaia è dovuta (i) per Euro 409 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande e (ii) per Euro 333 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a un risultato negativo di 33.056 migliaia di Euro in decremento rispetto all'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione Finanziaria



Il saldo negativo della voce **gestione finanziaria** è passato da 30.459 migliaia di Euro del 31 dicembre 2022 a 48.657 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023. L'incremento, pari a circa Euro 18.198 migliaia, è dovuto principalmente:

- all'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di agosto 2022 di un nuovo finanziamento green dell'importo nominale di Euro 215 milioni e nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all'incremento dei tassi di interesse;
- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024;
- ai minori oneri per IRS per effetto della chiusura anticipata di alcuni contratti derivati che presentavano un mark to market positivo e alla diminuzione dei nozionali.

Al 31 dicembre 2023 il **costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,86% in incremento rispetto al 2,26% del 31 dicembre 2022, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 4,71%, rispetto al 2,71% del 31 dicembre 2022.

L'indice di **interest coverage ratio** (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,22x, in riduzione rispetto al 3,4x del 31 dicembre 2022.

Gestione Partecipazioni/Straordinaria

Il risultato negativo del 31 dicembre 2023, pari ad Euro 50 migliaia, è da imputare alla svalutazione di una partecipazione iscritta al costo.

Imposte

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imposte correnti	1.161	1.090	71
Imposte differite	(1.179)	(749)	(430)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(13)	(359)	346
Imposte sul reddito	(31)	(18)	(13)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, positivo per 31 migliaia di Euro, risulta in linea rispetto all'esercizio precedente.

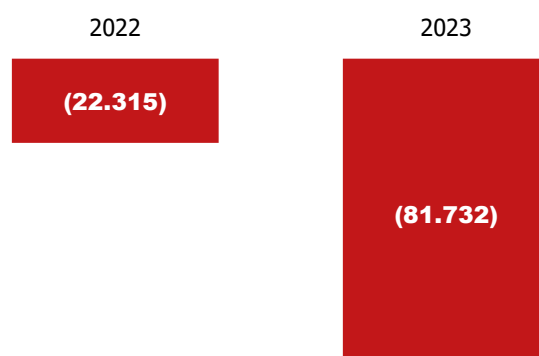
La voce **imposte correnti** risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 71 migliaia principalmente per effetto del miglioramento della marginalità delle aziende del Gruppo.

La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 430 migliaia, è dovuta (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (ii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

La variazione della voce **"Sopravvenienze attive/passive – Accantonamenti"** è riconducibile al fatto che al 31 dicembre 2022 tale voce accoglieva: (i) Euro 130 migliaia relative all'IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A. il cui calcolo era stato rideterminato in quanto, in seguito all'operazione di cessione di rami di azienda in favore di IGD Service S.r.l., non avendo più lo status di holding di partecipazioni, era ritornata ad applicare al calcolo dell'IRAP le aliquote ordinarie, ed (ii) Euro 240 migliaia relativamente all'IRES per aggiustamenti sul Consolidato fiscale 31/12/2021.

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo di 81.732 migliaia di Euro, in incremento rispetto alla perdita di 22.315 migliaia di Euro del 2022.



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione del risultato netto rispetto all'anno precedente.



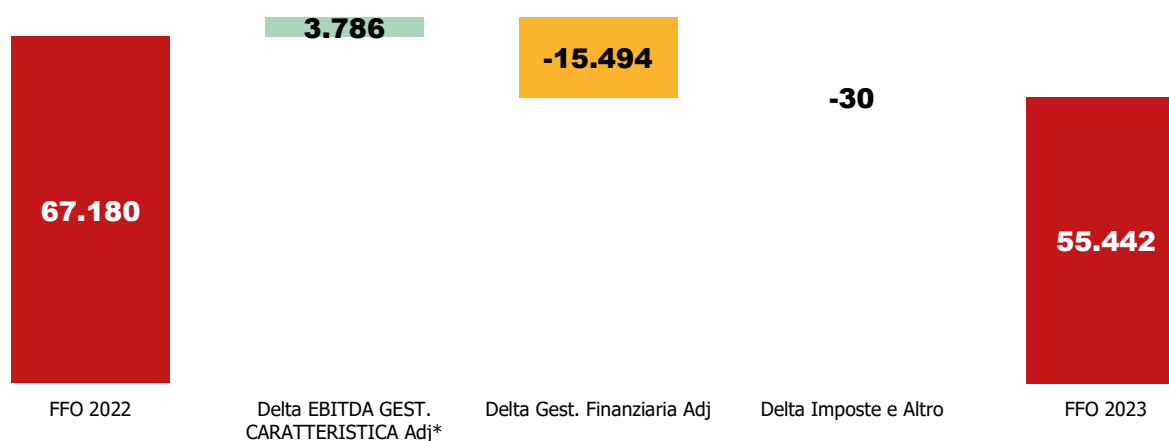
FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2023 risulta pari ad Euro 55.442 migliaia (-17,5%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un peggioramento della gestione finanziaria c.d. "adjusted" (al netto di oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari dei bond) e indicizzazione delle locazioni passive.

Funds from Operations	FY 2023	FY 2022	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	108.153	103.746	4.407	4,2%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(8.813)	(8.192)	(621)	7,6%
Gest. Finanziaria Adj**	(42.737)	(27.243)	(15.494)	56,9%
Imposte correnti del periodo	(1.161)	(1.131)	(30)	2,6%
FFO	55.442	67.180	(11.738)	-17,5%

*Al netto di spese non ricorrenti con riferimento all'Ebitda Gestione Caratteristica del 2022

**Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari)



2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2023 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2023	31/12/2022	▲	%
Investimenti immobiliari	1.959.053	2.041.330	(82.277)	-4,20%
Immobilitazioni in corso e acconti	2.364	36.662	(34.298)	-1450,85%
Attività immateriali	7.660	7.881	(221)	-2,89%
Altre attività materiali	9.374	9.424	(50)	-0,53%
Crediti vari e altre attività non correnti	112	121	(9)	-8,02%
Partecipazioni	25.715	25.765	(50)	-0,19%
Capitale Circolante Netto	4.122	12.770	(8.648)	-209,80%
Fondi	(9.235)	(7.400)	(1.835)	19,87%
Debiti e altre passività non correnti	(17.912)	(19.828)	1.916	-10,70%
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.090)	(14.099)	3.009	-27,13%
Totale impieghi	1.970.163	2.092.626	(122.463)	-6,22%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.000.533	1.121.800	(121.267)	-12,12%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.205	(6.115)	7.320	607,47%
Posizione finanziaria netta	968.425	976.941	(8.516)	-0,88%
Totale Fonti	1.970.163	2.092.626	(122.463)	-6,22%

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

- ✓ Gli **investimenti immobiliari**, che hanno registrato un decremento pari a Euro 82.277 migliaia, dovuto principalmente:
 - ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 11.877 migliaia relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni;
 - alla riclassifica, per Euro 38.556 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi (i) alla realizzazione del complesso mixed-use di Officine Storiche (ii) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (iii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 9.940 migliaia;
 - agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 21.216 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 145.679 migliaia, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, con un impatto netto negativo pari ad Euro 124.463 migliaia;
 - alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 8.309 migliaia di cui Euro 8.247 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 62 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento pari a Euro 34.298 migliaia, a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 6.139 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia;
 - del restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 3.295 migliaia;
 - del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 2.385 migliaia;
 - della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno, pari ad Euro 38.556 migliaia, relativi (i) alla realizzazione del complesso mixed-use di Officine Storiche (ii) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (iii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola;
 - della svalutazione per Euro 5.250 migliaia del comparto commerciale Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e della svalutazione, per Euro 409 migliaia, del progetto Ampliamento Porto Grande;
 - del decremento degli acconti per Euro 24 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 221 migliaia, riconducibile principalmente:
 - alla riduzione, pari ad Euro 437 migliaia, della voce avviamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
 - alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'implementazione del nuovo software contabile e gestionale e del nuovo software per la gestione del personale pari ad Euro 597 migliaia;
 - agli ammortamenti dell'esercizio.
- ✓ Le **Altre attività materiali** che hanno subito una variazione negativa pari ad Euro 50 migliaia, riconducibile principalmente agli ammortamenti dell'anno solo parzialmente compensati dall'acquisto e installazione di attrezzature principalmente presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche inaugurato nel mese di settembre 2023.
- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2022 per Euro 8.648, migliaia principalmente per effetto:
 - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 5.712 migliaia a seguito del miglioramento dei giorni medi di incasso;
 - del decremento delle rimanenze, la cui variazione dell'anno pari ad Euro 5.270 migliaia è stata determinata principalmente (i) dall'incremento per lavori effettuati pari a Euro 768 migliaia, (ii) da una svalutazione pari ad Euro 333 migliaia e (iii) dalla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 13 unità residenziali, 13 box auto e 2 posti auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 5.705 migliaia;
 - dell'incremento delle altre attività correnti per Euro 748 migliaia principalmente dovuto all'incremento dei risconti attivi e dei costi sospesi solo parzialmente compensato dal decremento del credito IVA;
 - del decremento delle passività per imposte per Euro 460 migliaia a seguito del pagamento della terza ed ultima rata dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione e riallineamento ex art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020)

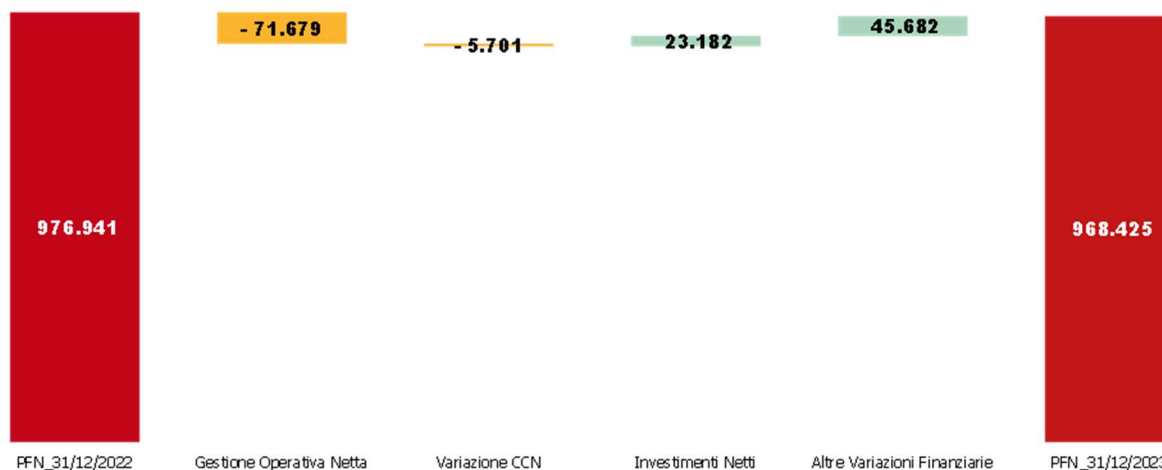
determinatasi nel 2020 in capo alle società controllate IGD Management e Millennium Gallery (incorporate entrambe in Igd Siiq S.p.a. alla data del 31 dicembre 2023);

- del decremento delle altre passività per Euro 1.143 migliaia principalmente a seguito (i) della riduzione degli acconti ricevuti dalla società controllata Porta Medicea a garanzia della vendita delle unità abitative relative al comparto Officine Storiche – residenziale, (ii) della riduzione del debito per garanzia SACE (iii) solo parzialmente compensato dall'incremento dei risconti passivi.

(importi in migliaia di euro)	31/12/2023	31/12/2022	▲	%
Rimanenze e acconti	24.027	29.297	(5.270)	-21,93%
Crediti commerciali vs terzi	9.676	15.212	(5.536)	-57,21%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.066	1.242	(176)	-16,51%
Altre attività correnti	8.334	7.586	748	8,98%
Debiti commerciali e altri debiti	(22.405)	(22.746)	341	-1,52%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(2.203)	(1.845)	(358)	16,25%
Passività per imposte	(1.353)	(1.813)	460	-34,00%
Altre passività	(13.020)	(14.163)	1.143	-8,78%
Capitale Circolante Netto	4.122	12.770	(8.648)	-209,80%

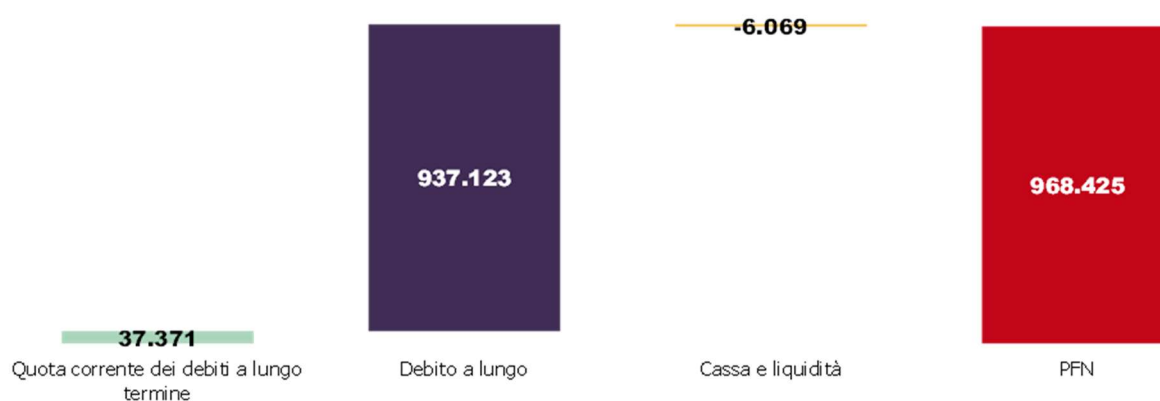
- ✓ I **Fondi rischi ed oneri**, il cui incremento, pari ad Euro 1.835 migliaia, è dovuto (i) alla stima dell'accantonamento del salario variabile di competenza 2023 che sarà erogato ai dipendenti nel 2024, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso del 2021, (iv) all'accantonamento per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a., (v) all'adeguamento del fondo TFR (vi) al ripristino del fondo imposte e tasse e (vii) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell'erogazione del salario variabile 2022 avvenuta nel mese di giugno 2023.
- ✓ Le **imposte differite attive e passive nette**, che passano da Euro 14.099 migliaia ad Euro 11.090 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ;
- ✓ I **debiti e altre passività non correnti** il cui decremento, pari ad Euro 1.916 migliaia, è imputabile principalmente alla chiusura di parte del debito verso il comune di Livorno a seguito del completamento di alcune opere eseguite in compensazione;
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2023, si è attestato ad Euro 1.000.533 migliaia e la variazione negativa pari ad Euro 121.267 migliaia è dovuta:
 - alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 475 migliaia;
 - ai dividendi distribuiti nell'anno pari ad Euro 33.103 migliaia;
 - all'adeguamento negativo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge pari a circa 5.861 migliaia di Euro imputabili alla capogruppo;
 - all'adeguamento negativo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definiti per un importo pari ad Euro 63 migliaia per la capogruppo ed Euro 33 migliaia per una società controllata;

- alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per 81.732 migliaia di Euro;
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano in riduzione rispetto all'esercizio precedente. La valutazione al mark to market degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2023 ha determinato una variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2022 per un importo pari ad Euro 7.320 migliaia, per effetto delle attese di una riduzione dei tassi nel medio periodo.
- ✓ **L'indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2023 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a Euro 8,5 milioni analiticamente riportata nella tabella che segue:

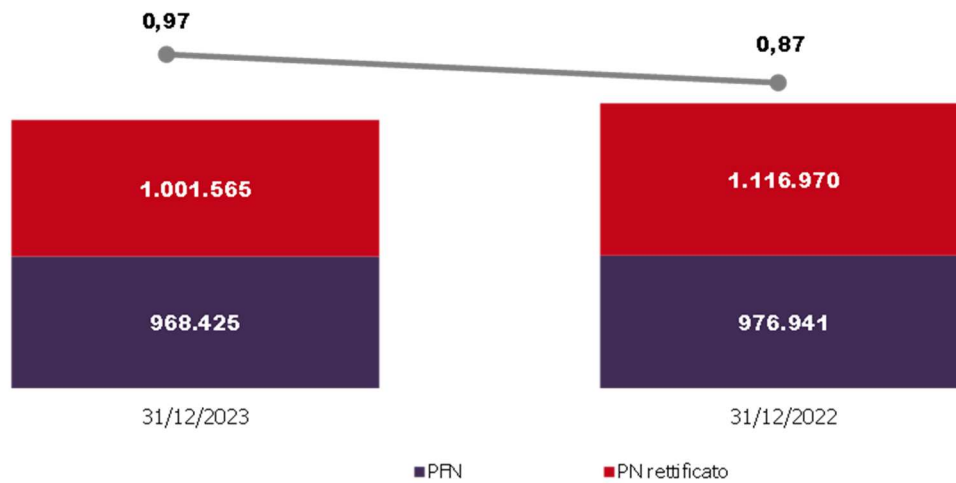


Per maggiori dettagli in merito alla variazione dell'indebitamento finanziario netto si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 4.5.

La composizione dell'indebitamento finanziario netto è dettagliata nel grafico seguente:



Il **gearing ratio** è dato dal rapporto tra dell'indebitamento finanziario netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2023, pari a 0,97, risulta in peggioramento rispetto allo 0,87 del 31 dicembre 2022.



2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA¹⁰, reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations¹¹.

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

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività del Gruppo.

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

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che il Gruppo compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2023 il Gruppo non possiede immobili destinati alla vendita; per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

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

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

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

¹⁰ European Public Real estate Association

¹¹ Vedere www.epra.com

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

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

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

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

EPRA Performance Measure	31/12/2023	31/12/2022
EPRA NRV (€'000)	1.016.875	1.133.860
EPRA NRV per share	€ 9,22	€ 10,28
EPRA NTA	1.009.216	1.125.979
EPRA NTA per share	€ 9,15	€ 10,20
EPRA NDV	993.138	1.110.002
EPRA NDV per share	€ 9,00	€ 10,06
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,1%	6,0%
EPRA 'topped-up' NIY	6,4%	6,3%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,8%	5,3%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,7%	4,3%
EPRA Vacancy Rate Romania	3,8%	2,0%
EPRA LTV	50,9%	48,4%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,6%	23,9%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,3%	19,4%
EPRA Earnings (€'000)	€ 56.857	€ 72.102
EPRA Earnings per share	€ 0,52	€ 0,65

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2023, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

EPRA Net Asset Value	31/12/2023			31/12/2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.000.533	1.000.533	1.000.533	1.121.800	1.121.800	1.121.800
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	15.137	15.137		18.175	18.175	
vi) Fair value of financial instruments	1.205	1.205		(6.115)	(6.115)	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.648)	(6.648)		(7.085)	(7.085)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(1.012)			(796)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(747)			(4.713)
NAV	1.016.875	1.009.216	993.138	1.133.860	1.125.979	1.110.002
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	9,22	9,15	9,00	10,28	10,20	10,06
Variazione % vs 31/12/2022	-10,3%	-10,4%	-10,5%			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 (-10,3%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) l'erogazione dei dividendi in corso d'anno (erogati in un'unica soluzione nel mese di maggio 2023) (ii) la variazione negativa del fair value degli immobili solo in parte ridotta dal (iii) risultato ricorrente del semestre (FFO), (iv) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 (-10,4%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in calo rispetto al 31 dicembre 2022 (-10,5%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche il decremento della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2023, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

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

 NIY and "topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 31-dic-23					Consuntivo 31-dic-22				
	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
€'000										
Investment property – wholly owned	1.822.107	122.020	1.944.127	16.986	1.961.113	1.890.208	128.320	2.018.528	25.234	2.043.762
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trading property (including share of JVs)	23.970	0	23.970	0	23.970	62.330	0	62.330	0	62.330
Less developments	-26.029	0	-26.029	0	-26.029	-207.062	0	-207.062	0	-207.062
Completed property portfolio	1.820.048	122.020	1.942.068	16.986	1.959.054	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.820.048	122.020	1.942.068	16.986	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030
Annualised cash passing rental income	126.162	10.298	136.460	9.283	145.743	112.250	9.679	121.929	8.687	130.616
Property outgoings	-16.479	-2.169	-18.648	-169	-18.817	-15.123	-1.857	-16.980	-353	-17.333
Annualised net rents	A	109.683	8.129	117.812	9.114	97.127	7.822	104.949	8.334	113.283
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	6.841	267	7.108	338	7.446	6.206	549	6.755	418	7.173
Topped-up net annualised	C	116.524	8.396	124.920	9.452	103.333	8.371	111.704	8.752	120.456
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,7%	6,1%	53,7%	5,6%	6,1%	5,6%	33,0%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,4%	6,9%	6,4%	55,6%	5,9%	6,5%	6,0%	34,7%	6,3%

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

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

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

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e

temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 4,7% in incremento rispetto all'anno precedente. La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,8% in incremento rispetto al 31 dicembre 2022 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 3,8% in incremento rispetto al 2,0% del 31 dicembre 2022.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	6,38	6,38	0,38
Estimated rental value of the whole portfolio	B	25,67	109,7	135,4	10,12
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	5,81%	4,71%	3,79%

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

 EPRA Cost Ratios EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	FY CONS_2023	FY CONS_2022
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-42.493	-41.777
(ii) Net service charge costs/fees	4.222	4.549
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	5.701	5.504
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	19	13
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	4	1
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-32.547	-31.710
(ix) Direct vacancy costs	-5.897	-6.001
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-26.650	-25.709
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	142.367	137.255
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-4.222	-4.549
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	138.145	132.706
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	23,6%	23,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	19,3%	19,4%

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2022 per un incremento più che proporzionale del Gross Rental Income rispetto ai costi.

L'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in lieve miglioramento rispetto all'anno precedente.

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

 Earnings & Earnings Per Share	FY	FY
	CONS_2023	CONS_2022
Earnings per IFRS income statement	-81.732	-22.315
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	138.765	93.777
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	0	397
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-112	-498
(iv) Tax on profits or losses on disposals	31	139
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.016	2.011
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.111	-1.410
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
EPRA Earnings	56.857	72.102
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	1.954	1.683
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-31	-139
(d) Contingent tax	-13	-359
(e) Other deferred tax	-69	661
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	-41
recurring expenses	-7.293	-8.100
(i) Other Adjustment for no core activities	4.037	1.374
Company specific Adjusted Earnings	55.442	67.180
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,52	0,65

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

imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative ad ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza del Gruppo, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e agli oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari. Il dato al 31 dicembre 2023 registra un decremento di Euro 15.245 migliaia pari a -21,1%, maggiore rispetto al decremento dell'FFO per maggiori ammortamenti rispetto all'anno precedente.

					
€/000	(A) LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	(B) Group (€ M) as reported	(C) Share of Material Associates (€ M)	(D)=(B)+(C) Combined (€ M)	(D)-(A)
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	604.746	604.922	27.959	632.881	28.135
Bond Loans	367.603	367.603		367.603	0
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)					
Net Payables	0	46.940		46.940	46.940
Owner-occupied property (debt)	0	2.145		2.145	2.145
Exclude:					
Cash and cash equivalents	6.069	6.069		6.069	0
Net Debt (a)	966.280	1.015.541	27.959	1.043.500	77.220
					0
Include:					
Owner-occupied property	0	6.790		6.790	6.790
Investment properties at fair value	1.984.357	1.958.330	56.192	2.014.522	30.165
Properties held for sale	0	0		0	0
Properties under development	26.391	26.753		26.753	362
Intangibles	0	1.012		1.012	1.012
Financial assets	0	174		174	174
Total Property Value (b)	2.010.748	1.993.059	56.192	2.049.251	38.503
LTV (a/b)	48,1%	51,0%	49,8%	50,9%	2,9%

L'Epura LTV è dato dal rapporto tra Indebitamento finanziario netto, comprensiva del debito finanziario per leasing relativo alla sede e incrementata dalla differenza tra crediti (commerciali, altre attività correnti, crediti vari attività non correnti) e debiti (commerciali, fondi rischi e oneri, fondo TFR, altre passività) e il valore del Portafoglio immobiliare, comprensivo del Fabbricato che ospita la sede operativa aziendale. A questo rapporto del Gruppo viene aggiunto il LTV della partecipazione che IGD detiene al 40% nel Fondo Juice.

Per una migliore comprensione e comparabilità, in tabella è riportato nella prima colonna il calcolo dell'indicatore LTV utilizzando il metodo di Gruppo e la relativa riconciliazione con l'EPRA LTV.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Capital expenditure (Euro/migliaia)	31/12/2023	31/12/2022
Acquisitions	0	* 0
Development	5.032	** 13.490
Investment properties	20.132	21.120
<i>Incremental lettable space</i>	0	0
<i>No incremental lettable space</i>	10.476	8.779
<i>Tenant incentives</i>	0	0
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	9.656	12.341
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	25.164	34.610
Conversion from accrual to cash basis		
Total CapEx on cash basis	25.164	34.610

*Include fatture in compensazione per Euro 1.878 migliaia che diminuisce l'effettivo investimento in Officine commerciale.

**Include Euro 1.802 migliaia di costi relativi al ripristino di Lungo Savio post alluvione.

Nella voce Development sono riportati gli investimenti effettuati nel periodo dalla società di sviluppo Porta Medicea a Livorno.

Tra Investment properties, nella voce No incremental lettable space, sono comprese le capex destinate a favorire l'ingresso di nuovi operatori e a restyling degli immobili.

La voce Other material non-allocated types of expenditure comprende le capex per manutenzioni straordinarie di tipo edile, impiantistico, per adeguamento sismico, nonché relative a miglioramenti del Sistema di Gestione Ambientale.

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

Il Gruppo, nel corso dell'anno 2023, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

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

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

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

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

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

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2023, emessi da ciascun valutatore.

La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione.

2.4 // IL TITOLO

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

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Intesa Sanpaolo – IMI Corporate & Investment Banking.

I codici dell'azione IGD sono:

RIC: IGD.MI

BLOOM: IGD IM

ISIN: IT0005322612

ID strumento: 327.322

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

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

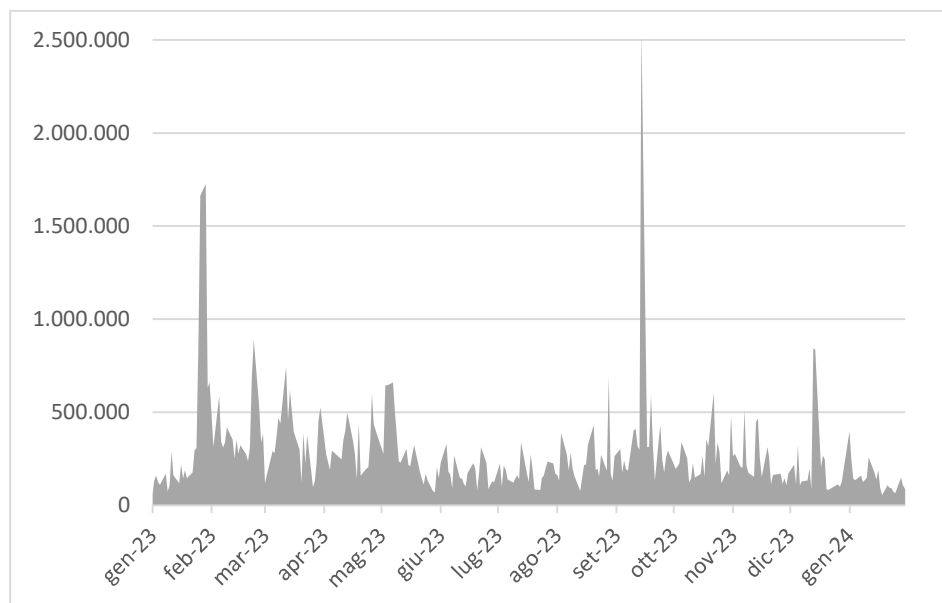
Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, S&P.

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

Il titolo IGD è inoltre un componente di sette **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Governance), tra cui: Bloomberg ESG Data Index, Bloomberg ESG Score Universe, Bloomberg ESG Coverage Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green EU CTB Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Target Index, GPR Eurozone ESG+ Index.

IGD ha al proprio attivo 13 **rating ESG** indipendenti e unsolicited, oltre a due rating solicited, da parte di CDP e GRESB.

Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel corso del 2023 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 284.318 pezzi, mostrando un aumento del 13,9% rispetto ai 249.697 mediamente scambiati nel 2022. La seduta borsistica del 15 settembre 2023 ha fatto registrare il dato più elevato, a fronte di 2.561.043 pezzi scambiati.

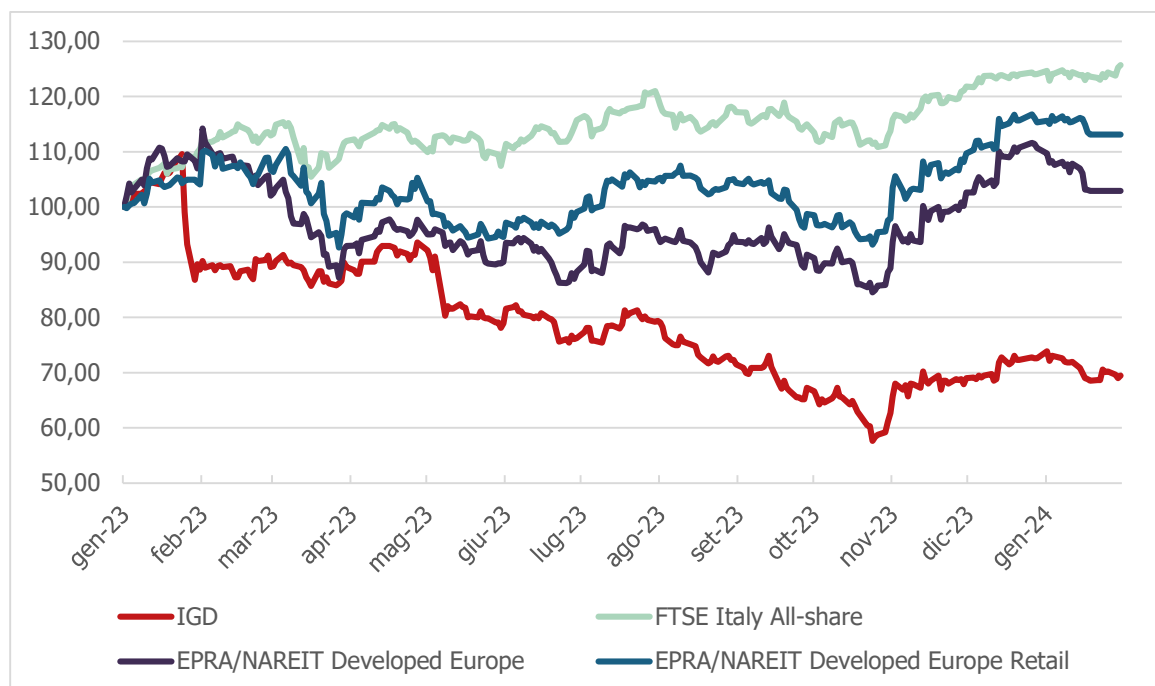
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il prezzo del titolo IGD ha registrato un **decremento del 26,0%** nell'arco del 2023: a partire dal livello di 3,115 Euro del 30 dicembre 2022, ha infatti raggiunto 2,305 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 29 dicembre 2023. Il massimo del 2023 è stato raggiunto il 25 gennaio, in corrispondenza di 3,48 Euro, mentre il minimo di 1,83 Euro è stato segnato il 25 ottobre.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2023 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

Nel 2023, il prezzo del titolo IGD ha registrato una performance divergente rispetto a quella del **FTSE Italy All-Share**. Il listino italiano è infatti salito del 26,3% rispetto al dato di fine 2022. Va detto che questo rialzo dell'indice è stato ampiamente trainato dalle brillanti performance dei titoli del settore bancario ed energetico: titoli che sono tipicamente favoriti in contesti di tassi in ascesa, con forti tensioni geopolitiche, e che rivestono un importante peso per capitalizzazione nell'ambito dell'indice del mercato italiano.

Le azioni IGD hanno mostrato una sottoperformance rispetto all'indice europeo di riferimento del settore immobiliare, **l'EPRA/NAREIT Developed Europe**, che su base annua ha consuntivato un progresso del 12,6%, oltre che rispetto a quello del segmento commerciale, **l'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail**, che ha messo a segno un incremento del 18,5%. Gli indici del settore real estate hanno in realtà potuto registrare una variazione positiva nel 2023 grazie al rally che ha preso forma nelle ultime cinque settimane dell'anno, a fronte di prospettive più incoraggianti sull'evoluzione dell'inflazione e, quindi, del costo del denaro.

L'andamento del titolo IGD nel corso del 2023 appare perciò complessivamente poco correlato a quello degli indici di riferimento: un fatto che induce a esplorarne le ragioni concentrandosi su fattori che hanno avuto uno specifico impatto sulla Società. La correzione del titolo IGD è in effetti iniziata quando, il 26 gennaio 2023, la Società ha annunciato - sulla base delle valutazioni da parte dei periti indipendenti del patrimonio immobiliare di fine 2022, fortemente penalizzate dal rialzo dei tassi di interesse - di non potere confermare gli obiettivi del Piano Industriale al 2024, né in termini di Loan-to-Value, né in termini di FFO, stante i crescenti oneri a servizio del debito e l'incertezza del quadro macroeconomico.

Nonostante i risultati pubblicati nel corso del 2023 abbiano continuato a confermare lo stato di salute delle performance operative del Gruppo IGD, il titolo azionario ha continuato a essere trattato su livelli molto deboli. Un'inversione di rotta è avvenuta solo dopo il minimo di fine ottobre, quando il mercato ha iniziato a scontare il successo del rifinanziamento anticipato dell'obbligazione in scadenza a novembre 2024, attuato attraverso una articolata operazione di liability management che la Società ha lanciato il 5 ottobre e concluso con risultati molto positivi il successivo 14 novembre.

I fattori che hanno influenzato l'andamento del prezzo dell'azione sono quindi riferibili alle penalizzanti condizioni create dalla politica monetaria restrittiva attuata dalla BCE per contrastare l'inflazione, le quali si sono riflesse in modo particolarmente negativo su IGD, dato il peso delle scadenze finanziarie che la Società si trovava a gestire in quella fase.

Inoltre, va segnalato anche che, per quanto il 2023 sia stato un anno positivo per gli investimenti azionari, con l'indice **MSCI World in aumento del 21,8%**, i rialzi osservati nei principali mercati azionari non sono stati frutto di un movimento corale. **Gli investitori**, per esempio, hanno mostrato una generale disaffezione verso le società a piccola e media capitalizzazione, favorendo le blue chip, capaci di garantire una migliore liquidabilità in un contesto di incertezza. Neppure a livello di singoli settori, le performance sono risultate omogenee. Il contributo trainante è venuto, oltre che dai già citati titoli bancari ed energetici, sostanzialmente da quelli di società legate alle tecnologie intelligenti. I "Magnifici Sette" del mercato americano (Alphabet, Amazon, Apple, Meta, Microsoft, Nvidia e Tesla) hanno registrato significativi incrementi nella propria capitalizzazione: complessivamente, le performance di questi titoli spiegano ben il 62% dell'incremento annuale dell'indice S&P 500.

Per i titoli del settore immobiliare – e quindi per la stessa IGD - **complessivamente, il 2024 prefigura diverse opportunità, come testimonia il ritorno di interesse da parte degli investitori, anche generalisti, nella parte finale dello scorso anno.** La discesa dei tassi, del resto, non solo aumenta il differenziale degli *yield* delle diverse classi di asset rispetto al tasso *risk-free*, con il risultato di prefigurare una stabilizzazione delle valutazioni degli immobili in portafoglio, ma ha un impatto diretto anche sulle stesse valutazioni dei singoli titoli, dal momento che riduce il tasso di attualizzazione nei modelli basati sul discounted cash flow (DCF). Nonostante l'apprezzamento che alcuni titoli hanno già registrato nel 2023, il settore nel complesso è trattato ancora molto a sconto in termini di P/NAV rispetto ai livelli storici: un fatto ancora più evidente per IGD, il cui sconto rispetto al NAV di fine 2023 ai prezzi recenti ha raggiunto il 76%.

Dividendo

Il dividendo 2022

L'Assemblea Annuale degli Azionisti del 13 aprile 2023 ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione di 0,30 Euro per l'esercizio 2022. Lo stacco della cedola n. 6 è avvenuto l'8 maggio 2023, con pagamento a decorrere dal 10 maggio successivo.

Il dividendo 2023

In ragione del risultato d'esercizio negativo della capogruppo IGD SIIQ S.p.A., che fa decadere l'obbligo di pagamento dei dividendi secondo la normativa SiiQ, non è prevista alcuna distribuzione per l'esercizio 2023.

Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD a fine 2023 si attesta a 3,0 Euro. Le raccomandazioni degli analisti risultano in maggioranza neutrali (tre rating "Neutral" e un "Hold"), mentre un broker suggerisce l'acquisto (con rating "Upside"). Anche in considerazione della considerevole distanza tra i prezzi recenti del titolo e i target price, nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2023 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- il 23 febbraio, per i risultati del Bilancio 2022;
- il 4 maggio, per i risultati del primo trimestre 2023;
- il 2 agosto, per i risultati del primo semestre 2023;
- l'8 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2023.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 138 persone: un dato in leggero aumento rispetto al 2022, quando i partecipanti erano stati in totale 116.

Durante il 2023 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con **76 investitori istituzionali nel corso dell'anno**; tra questi, 26 società di asset management hanno incontrato IGD per la prima volta.

Con l'obiettivo di coltivare il rapporto con gestori di portafogli azionari, IGD ha preso parte alla Euronext STAR Conference di Borsa Italiana che si è tenuta a Milano il 22 marzo 2023. Il management ha inoltre partecipato alla Mid&Small Conference organizzata da Virgilio IR, sia per quanto riguarda l'evento

virtuale del 28-30 giugno 2023, sia nell'evento in presenza che si è tenuto a Milano il successivo 22 novembre.

Sul versante dei rapporti con gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, IGD ha invece partecipato al Roadshow di JP Morgan organizzato a Londra lo scorso 13 giugno e il giorno seguente, sempre a Londra, alla European Real Estate Capital Market Conference di Morgan Stanley.

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

Comunicazione online

A riprova delle positive ricadute dell'impegno continuamente profuso nella comunicazione online, le visite al sito web aziendale nel corso del 2023 sono state elevate: ben 98.774, secondo il nuovo sistema di tracciamento applicato. Le pagine della sezione Investor Relations sono risultate quelle con il maggior numero di visualizzazioni (circa il 30% del totale).

Nel novembre del 2023 il sito online di IGD si è inoltre arricchito di nuovi contenuti nella sezione "Lavora con Noi", grazie a uno sforzo congiunto tra Investor Relations e Ufficio Personale; al fine di far meglio emergere l'identità di IGD e rendere l'employer proposition attraente per i talenti.

Per quanto riguarda gli *assessment* esterni, la ricerca trust prodotta nel 2023 da Lundquist - che prende in considerazione le società più impegnate nel dare forma a una comunicazione credibile e in grado di generare fiducia presso i propri interlocutori - ha evidenziato un **miglioramento del posizionamento della comunicazione online di IGD, che è passata da un profilo "traditionalist" a un profilo "explainer"**.

Nel corso del 2023 IGD ha continuato a utilizzare in modo proattivo i social media, con una presenza regolare su LinkedIn, dove in particolare ha quasi raggiunto la soglia dei 6.000 follower.

Informativa prodotta dal team di Investor Relations

Per il sedicesimo anno consecutivo, nel 2023 IGD ha proposto sul proprio sito web la **newsletter trimestrale**, IGD News&Views, pubblicata nella sezione Media e proposta in lingua italiana e inglese. La newsletter è uno degli strumenti che IGD invia al proprio database di contatti attraverso un evoluto sistema di e-mailing.

Il team di Investor Relations ha inoltre continuato a svolgere una regolare attività di **Peer Group Analysis**, per aggiornare il senior management su performance operative e multipli borsistici delle società immobiliari europee del segmento retail. Anche nel 2023, su base trimestrale, è stato quindi presentato al Consiglio di Amministrazione un **IR Board Report** contenente elementi aggiornati sulla composizione dell'azionariato istituzionale, il consensus degli analisti e un'analisi delle principali metriche di IGD a confronto con quelle dei peer.

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

Nel settembre 2023, **per il proprio Bilancio Finanziario Consolidato 2022**, IGD ha ricevuto per il **sesto anno consecutivo l'EPRA BPR Gold Award**, assegnato dall'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association) alle società che dimostrano di avere applicato le Best Practice Recommendations. Il Gold Award riconosce perciò, ancora una volta, la completa adesione di IGD agli elevati standard definiti dall'Associazione, a seguito di un esame nel quale EPRA ha valutato la qualità della reportistica di 180 società europee del settore immobiliare.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2022, IGD ha ottenuto per il nono anno consecutivo l'EPRA sBPR Gold Award (Sustainability Best Practice Recommendations), nell'ambito di un

processo che ha valutato la profondità e la trasparenza dell'informativa contenuta nei report di sostenibilità di 173 società europee del settore immobiliare.

Calendario finanziario 2024

27 febbraio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023.

18-19 aprile - Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023.

7 maggio - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2024.

1° agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024.

7 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2024.

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

Il 23 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il tredicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 13 aprile 2023 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2022 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 23 febbraio 2023, che ha chiuso con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,30. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 23 febbraio 2023, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

In data 4 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2023.

Infine, nella medesima data, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIINQ, il cui organo amministrativo ha, a sua volta, approvato il relativo Progetto. Gli effetti giuridici della fusione decorreranno dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti civili e fiscali decorreranno dal 1° gennaio 2023.

In data 9 maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, di un contratto di finanziamento di tipo green secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati erogati alla sottoscrizione e gli ulteriori Euro 120 milioni sono stati utilizzati nel mese di novembre 2023 e parzialmente utilizzati per il rimborso anticipato del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024. Il finanziamento sarà utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects", di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA), nonché per generali esigenze di cassa. I finanziamenti di tipo green, dopo la prima operazione dell'agosto 2022, salgono a Euro 465 milioni, pari al 41% del debito totale della Società,

a conferma dell'impegno di IGD nella transizione verso un'economia sostenibile e al raggiungimento degli obiettivi e delle ambizioni di sostenibilità individuati nel Piano Industriale 2022-2024.

In data 2 agosto 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023.

Nel mese di settembre 2023 IGD ha ricevuto, per la sesta volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2022. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno per incrementare ulteriormente la trasparenza e comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo. Inoltre, IGD ha conseguito, per il nono anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2022. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In data 5 ottobre 2023 il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 400.000.000 (le "Nuove Obbligazioni"), da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 dicembre 2023, destinato a investitori istituzionali in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato), in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'avvio di (i) un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024 (ISIN XS2084425466) (le "Obbligazioni Esistenti") con le Nuove Obbligazioni, a determinate condizioni; e (ii) un'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti per un ammontare in denaro a condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni.

Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation è stato avviato il 5 ottobre 2023 ed è terminato il 10 novembre 2023.

I titolari di Obbligazioni Esistenti che hanno aderito all'offerta di scambio entro il 13 ottobre 2023 hanno scambiato le Obbligazioni Esistenti per una combinazione di (a) Nuove Obbligazioni per un ammontare pari al 90% del valore nominale delle Obbligazioni Esistenti scambiate e (b) per il residuo, un ammontare in denaro.

Le Obbligazioni Esistenti scambiate e riacquistate dalla Società sono state annullate. Le Obbligazioni Esistenti che non sono oggetto di scambio e/o riacquisto da parte della Società sono rimaste negoziate o ammesse alle negoziazioni su Euronext Dublin e su Euronext Access Milan (ex ExtraMot Pro).

L'offerta di scambio e l'offerta di riacquisto si collocano nell'ambito di una più ampia operazione che include un processo di consent solicitation rivolto ai portatori delle Obbligazioni Esistenti. A tal fine, in data 14 novembre 2023, l'Assemblea dei portatori delle Obbligazioni Esistenti ha approvato talune modifiche ai termini e condizioni del regolamento delle Obbligazioni Esistenti, relative, in particolare, a scadenza, rendimento e opzioni di riacquisto, al fine di allineare tali previsioni alle relative condizioni del regolamento delle Nuove Obbligazioni.

In aggiunta, il regolamento delle Nuove Obbligazioni prevede taluni impegni a carico della Società, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per le Obbligazioni Esistenti, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto

necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata.

Le Nuove Obbligazioni hanno scadenza 17 maggio 2027 e un tasso di interesse fisso a quote crescenti, pari al:

- 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
- 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
- 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
- 8,500% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2026 e termina il 17 maggio 2027,

da corrispondersi in ciascun caso annualmente in via posticipata.

Inoltre, il Regolamento delle nuove obbligazioni prevede un rimborso sopra alla pari modulato a seconda della data di rimborso.

In data 4 novembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2023.

Investimenti

In data 14 settembre 2023 è stato inaugurato il progetto di riqualificazione delle Officine Storiche di Porta a Mare, le antiche officine navali di Livorno. La riqualificazione di Officine Storiche, iniziata nel 2019, sospesa per un anno durante la pandemia, si inserisce all'interno del più ampio piano di rigenerazione urbana del waterfront multifunzionale di Porta a Mare, un complesso che si estende su oltre dieci ettari, in corrispondenza dei moli che circondano la Nuova Darsena e il Molo Mediceo del porto antico di Livorno. In data 4 settembre 2023 IGD SIIQ aveva acquistato dalla società controllata Porta Medicea S.r.l. Officine Storiche per un importo pari ad Euro 32,1 milioni.

Nel corso del 2023 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine e le attività di manutenzione straordinaria. Inoltre, nell'anno, ha concluso i lavori di restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e una parte dei lavori di restyling del centro commerciale Leonardo di Imola.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2023:

31/12/2023 Euro/mln	
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	6,14
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,77
Interventi di restyling conclusi nel 2023	5,68
Manutenzioni straordinarie	11,94
Altri	0,71
Progetto IT	0,60
Totale investimenti effettuati	25,84

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso dell'esercizio si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo pari a circa Euro 768 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre si sono conclusi i lavori relativi al comparto commerciale che ammontano nei nove mesi a circa Euro 6.139 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia. Nell'anno sono state perfezionate le vendite di 13 unità residenziali, 13 box e 2 posti auto, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 30 rogiti e stipulate 5 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali.

Infine, nel corso del primo trimestre 2023, è stata perfezionata la vendita dell'ultima unità residenziale e un box auto relativo al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Nel corso del 2023 si sono chiusi i lavori di:

- restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 3.295 migliaia;
- restyling - prima tranche - presso il centro commerciale Leonardo di Imola. I lavori eseguiti nell'anno ammontano ad Euro 2.385 migliaia.

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



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Al 31 dicembre 2023 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del 2023 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 11.939 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni.

Al 31 dicembre 2023, in base ai risultati della valutazione a *Fair Value* degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

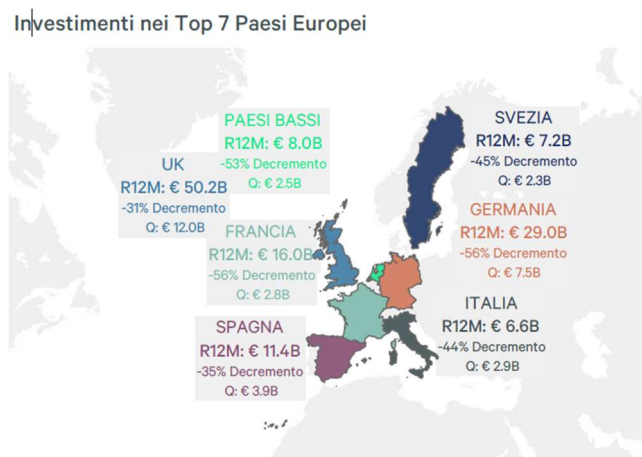
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2023 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno.

Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Il 2023 è stato caratterizzato dal permanere della situazione di instabilità politica dovuta alla guerra russo-ucraina e dallo scoppio della crisi israelo-palestinese. Solo nella seconda metà dell'anno si è registrato il rallentamento dell'inflazione dovuto al calo dei prezzi dell'energia e gas e alle manovre di politica monetaria attuate dalla BCE. Di conseguenza il mercato immobiliare italiano, così come quello europeo, nel primo semestre del 2023 ha subito un forte rallentamento degli investimenti commerciali e solo nel secondo semestre ha registrato un'inversione di tendenza.

Il totale transato CRE (commercial real estate) del 2023 è stato di 6,6 miliardi di Euro in contrazione del -44% rispetto all'anno precedente.



Fonte CBRE 4°Q 2023

Grafico transato immobiliare commerciale Italia 2023



Fonte CBRE 4°Q 2023

Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Il mercato immobiliare retail nel 2023 si è chiuso con un volume di transazioni pari a 861 milioni di Euro registrando una flessione del -16% rispetto all'anno precedente. Durante l'anno si sono registrati investimenti soprattutto per il formato retail park sebbene si sia avuto un incremento di transazioni di centri commerciali rispetto agli ultimi anni.

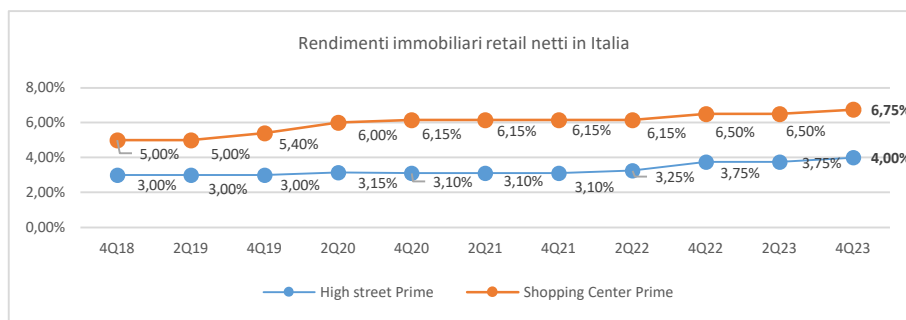
Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2011-2023



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2023

Il 2023 ha registrato un aumento su base tendenziale del valore delle vendite al dettaglio (+1,5%) contrapposto a un calo nel volume delle vendite (-2,2%). La spesa complessiva è cresciuta ma principalmente per l'effetto inflattivo a scapito dei volumi di acquisto. Le presenze sono cresciute rispetto all'anno precedente e si sono registrate aperture di nuove strutture commerciali tra cui, in autunno, l'attesa Cascina Merlata a Milano.

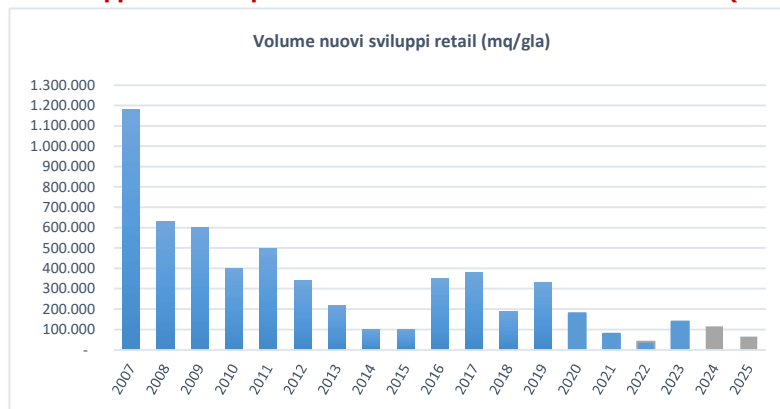
Alla fine del 2023 il net prime yield dei centri commerciali è cresciuto dello 0,25% attestandosi a 6,75% ed i canoni/mq prime hanno raggiunto il valore di 1.100 €/anno.



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2023

L'offerta e pipeline settore retail

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 31 dicembre 2023 (GLA >10.000 mq)

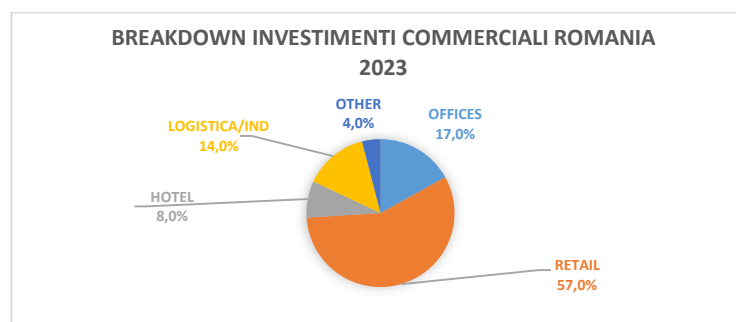


Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2023

Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Negli ultimi cinque anni l'economia della Romania ha sempre sovraperformato rispetto alla media europea e nel 2023 ha segnato una crescita del PIL del 2,5%. Anche il tasso di disoccupazione, dal picco del 6,1% degli anni covid, è via via migliorato e nel 2023 si è attestato al 5,5%. L'inflazione negli ultimi anni ha seguito lo stesso andamento di quella europea ma sempre ad un livello sensibilmente superiore alla media e nel 2023, benché in riduzione, si è attestata al 10,5% con una previsione di riduzione al 6,3% per il 2024 e al 4,4% per il 2025.

Con gli indicatori macroeconomici che rappresentano una economia stabile e resiliente il mercato immobiliare rumeno ha segnato comunque un calo del 60% delle transazioni rispetto all'anno precedente registrando un volume totale di transazioni per 500 milioni di Euro. La transazione di maggior rilievo è stata la cessione di un portafoglio di RP acquisito dall'investitore M Core che ha rappresentato circa il 40% del transato dell'anno. L'asset class retail è risultata la più attrattiva per gli investitori con il 57% del totale transato del 2023, seguita dall'asset class office con il 17%, dall'asset class logistica con il 14% e dall'asset class hotel e altro con rispettivamente l'8% e il 4%.



Con l'immissione sul mercato di circa 251.000 mq di nuova GLA, nel 2023 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,34 milioni di mq di GLA. Il progetto più grande inaugurato nel 2023 è stato il Promenada Mall di Craiova di proprietà NEPI con 64.000 mq di GLA.

Il formato retail park continua ad essere preponderante rispetto al formato centro commerciale tradizionale per quanto riguarda le nuove costruzioni tant'è che nel 2023 ha costituito il 73% della nuova GLA immessa sul mercato.

Per il 2024 si prevede il rilascio di ulteriori 258.000 mq di nuova GLA commerciale di cui circa il 95% con il formato retail park. Pitesti sarà la città che ospiterà la principale apertura prevista per il 2024 con l'inaugurazione del CC Arges Mall di circa 52.000 mq di GLA.

I canoni nei centri commerciali "prime" al 31 dicembre del 2023 sono cresciuti di 5 € passando da 75 € mq/mese a 80 € mq/mese corrispondenti a 960 € mq/anno.

Nel 2023 il tasso di sfritto è risultato al di sotto del 1% a Bucharest e del 3% nelle altre città di importanza regionale. Le vendite hanno ben performato grazie anche all'andamento dell'inflazione e l'interesse da parte dei retailers si è confermata con l'apertura di cinque punti di vendita di nuovi marchi.

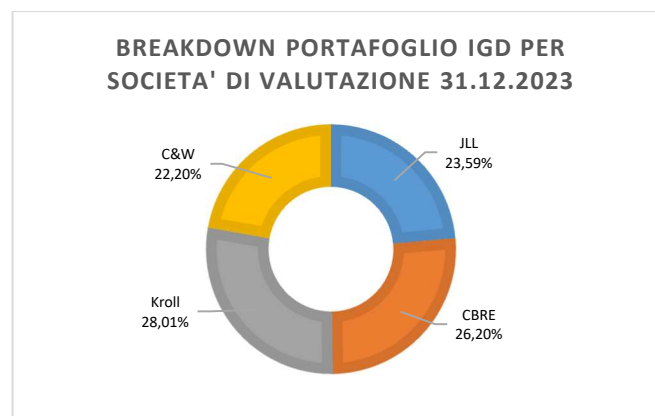
2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è stato valutato con il metodo del Fair value da periti indipendenti per 1.968.096.000 Euro. Al portafoglio in proprietà va aggiunto inoltre un portafoglio in leasehold che, alla stessa data, ha raggiunto un valore di mercato di 16.990.000 Euro.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito per il 98,7% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,3% da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 31 dicembre 2023 sono esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati a maggio del 2023 per la durata di quattro semestri.



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 31 dicembre 2023 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.2023 Totale	Fair Value 31.12.2023 Italia	Fair Value 31.12.2023 Romania
C&W	437,08	437,08	0
CBRE	515,57	462,85	52,72
KROLL	551,20	481,90	69,30
JLL	464,25	464,25	0
Totale Patrimonio IGD	1.968,10	1.846,08	122,02

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2023 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	134	53	0	187
KROLL	183	70	20	273
JLL	81	8	0	89
C&W	79	30	0	109
Totale compensi	477	161	20	658

La voce "altri compensi" si riferisce principalmente ai compensi per l'attività di Virtual Data Room e piattaforma documentale per l'anno 2023.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2023 sono:

- **"Iper e super"**: la classe Iper e super conta 19 immobili (17 ipermercati e 2 supermercati) distribuiti su 8 regioni del territorio italiano per un totale di circa 170.100 mq di GLA. La GLA media dei supermercati è di 2.600 mq; quattro ipermercati hanno una GLA compresa tra i 3.000 e 7.000 mq, sette una GLA compresa tra 7.000 e 10.000 mq e sei una GLA superiore a 10.000 mq;
- **"Gallerie e retail park"**: la categoria si costituisce di 27 immobili (24 gallerie, 2 gallerie+retail park e un retail park) distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 447.100 mq di GLA. Sedici gallerie, una galleria+retail park ed il retail park hanno una gla inferiore a 20.000 mq, otto gallerie e una galleria+retail park hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq. Nell'autunno del 2023 la porzione immobiliare retail del comparto Officine è stata ultimata ed aperta al pubblico. Di conseguenza è stata riclassificata da "Progetto Porta a Mare" a "Gallerie e retail park" venendo accorpata alla già presente Galleria Mazzini che da questo bilancio viene rinominata Galleria Porta a Mare Waterfront.

Al 31 dicembre 2023 nove gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use con votazione da Very Good ad Excellent nelle categorie Asset performance e Building management e due ulteriori gallerie sono in attesa del rilascio della certificazione. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo è certificato ISO14001. Dal 2022 il sistema di prevenzione e mitigazione del rischio infezioni applicato dal Gruppo presso le gallerie/retail park e la sede ha ottenuto la certificazione Biosafety Trust di RINA.

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

Ventiquattro gallerie sono servite da mezzi pubblici; diciassette gallerie sono dotate di colonnine di ricarica per auto elettriche ed una anche per la ricarica di biciclette elettriche. Quindici gallerie sono raggiungibili tramite pista ciclabile.

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

- **"Altro"**: la categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive per un totale di 6 immobili di circa 9.600 mq di GLA;
- **"Progetto Porta a Mare"**: si tratta di un complesso immobiliare multifunzionale con un mix di destinazioni d'uso residenziale, uffici, commerciale, RTA e alberghiero in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 32.470 mq (escluso parcheggi) di superficie lorda di pavimento (SLP). L'area di ubicazione del progetto è sita nella zona del vecchio porto di Livorno prossimo al centro città. Data l'ampiezza, il progetto è stato suddiviso in cinque sub ambiti: Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale.

Al 31 dicembre 2023, il sub ambito Mazzini, costituito da residenze, una galleria commerciale, una palazzina uffici e parcheggi, risulta interamente completato. La galleria commerciale, all'apertura al pubblico, è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP; la palazzina uffici è stata venduta così come tutte le residenze con relative pertinenze; rimangono in questo ambito solo alcune unità immobiliari residuali adibite a posti auto e box auto oltre alla componente di parcheggio privato ad uso pubblico.

Il sub ambito Officine, costituito da una piastra commerciale, residenze con relative pertinenze e posti auto privati a uso pubblico, è stato completato nel secondo semestre del 2023. La piastra commerciale è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP ed accorpata alla già presente Galleria Mazzini costituendo un'unica galleria ridenominata Porta a Mare Waterfront; le residenze con relative pertinenze risultano completate e in fase avanzata di vendita, i parcheggi risultano completati.

I restanti sub ambiti Lips, Molo e Arsenale sono invece ancora terreni dotati di permesso di costruire.

L'intero complesso immobiliare è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Particolare attenzione è stata prestata alla mobilità pedonale e ciclopeditone tra gli edifici, il tessuto cittadino esistente e il porto turistico. Tutti gli edifici sono stati progettati in classe A. L'impianto per la climatizzazione è stato realizzato con una centrale termo frigorifera polivalente che scambia in acqua di mare sfruttando l'inerzia termica e riducendo sensibilmente il fabbisogno di energia elettrica. I gas refrigeranti utilizzati sono a GWP molto basso (R513) mentre i materiali usati in fase di costruzione sono stati tutti a marchio CE con priorità per quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;

- **“Iniziative di sviluppo dirette”**: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- **“Winmarkt”**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale per circa 92.400 mq di GLA ed 1 immobile ad uso uffici di 3.100 mq di GLA distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 95.500 mq di GLA. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest. La GLA di una galleria è compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq mentre le restanti tredici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq.
Nel 2023 risultano installati quattro impianti fotovoltaici nelle gallerie Plojesti Big, Tulcea, Piatra e Ramnicu per un totale di circa 500 kwh.

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

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

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

- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici.

Grafico break down portafoglio IGD per asset class al 31 dicembre 2023

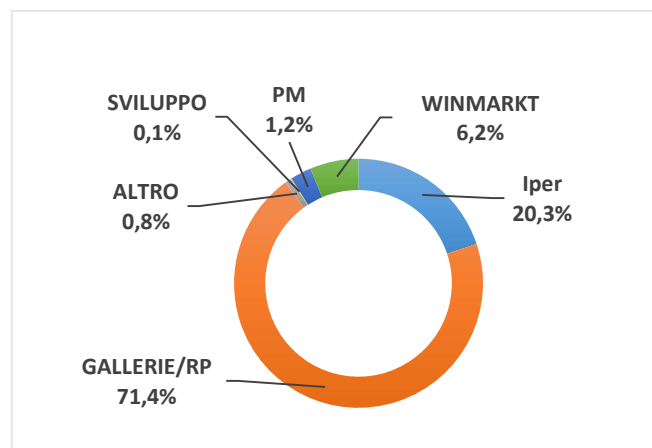
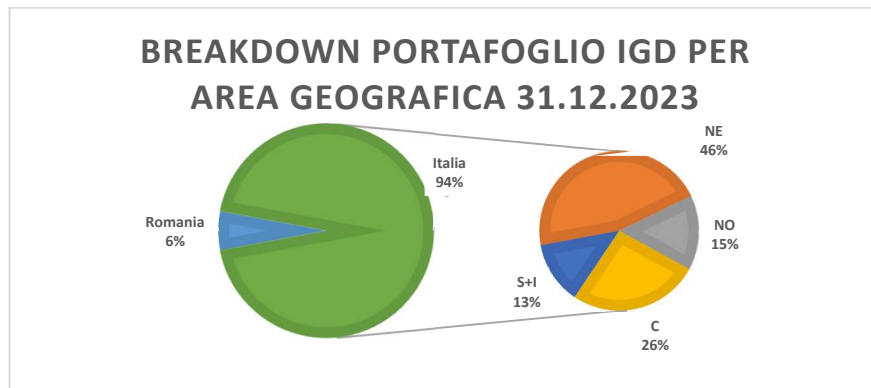


Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 31 dicembre 2023



PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 31 dicembre 2023 si costituisce di 2 gallerie commerciali per un totale di circa 20.000 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno.

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 31.12.2023

E.Romagna: 8 GC, 8 Iper-Super; 5

Altro;

Piemonte: 2 GC+RP;

Lombardia: 3 GC;

Liguria: 1 GC;

Trentino: 1 GC;

Veneto: 2 GC+RP, 2 Iper;

Marche: 2 GC, 2 Iper,

1 Iniziativa di sviluppo;

Abruzzo: 1 GC, 1 Iper;

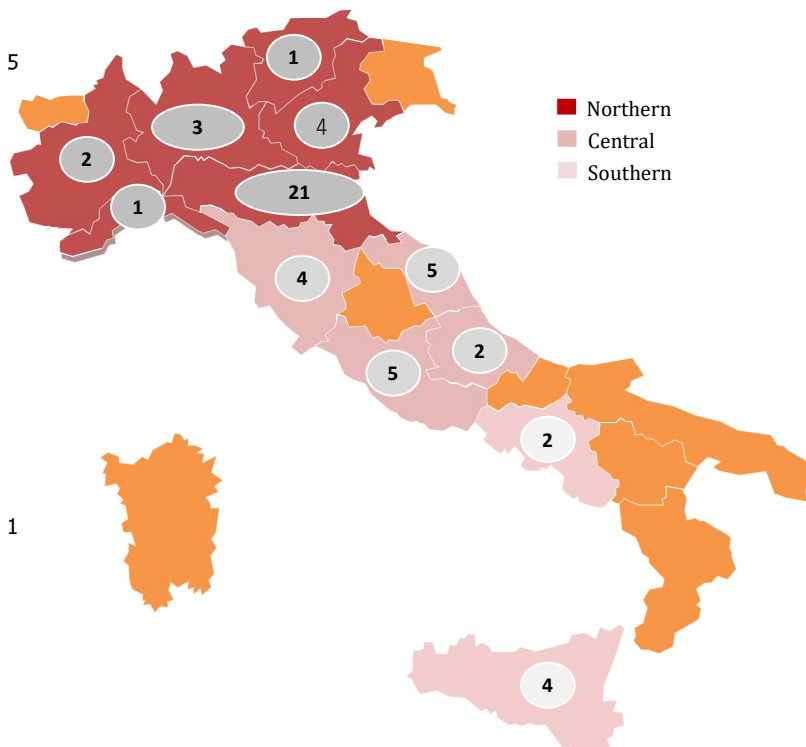
Campania: 1 GC, 1 Iper;

Lazio: 2 GC, 3 Iper-Super;

Toscana: 1 Imm. per trading, 2 GC; 1

Altro;

Sicilia: 2 Iper, 2 GC.



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

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD
BILANCIO 2023

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt in Romania al 31.12.2023



15 immobili di proprietà

Muntenia: 6 GC, 1 palazzo

uffici;

Moldova: 3 GC+RP;

Oltenia: 1 GC;

Transilvania: 3 GC;

Dobrogea: 1 GC.

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

ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Galleria e Retail Park (mq)	Altro/Area e esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolari/Rami d'azienda	Data apertura	Data ultimo ampliamento/estensione/ristrutturazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medio superfici	N. Altro/Area esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare	
D&P	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIKI SPA	Gestore Ancora Alimentare	2010	//	100	Rena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020	
D&P	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIKI SPA	Gestore Ancora Alimentare	2005	//	100	Rena Proprietà (benemerito + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435	
D&P	Centro Commerciale e Retail Park Conà	Conegliano (TV)	20.454	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2010	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2021	100	Rena Proprietà	58	9	1.550		Maison du Monde, Conbep, H&M, Libreria Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Benetton	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 4.972 mq da dicembre 2019 - AV 4.356	
D&P	Centro Commerciale Città dello Stile	Ascoli Piceno (AP)	20.975	1.850	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2002	2.017	100	Rena Proprietà	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCase, H&M, Multiplex, K&A, Casa, Clayton, Diverso	Ipercoop	9.614	
D&P	Centro Commerciale Castelfino	Roma (RM)	11.145	5.173	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2002	2019 restyling parziale e nuova MS PT - 2021 riduzione per - 2022 nuova Galleria P1	100	Rena Proprietà	27	7	2	1.280	Euronics, Piazza Italia, Azurra Sport, Peppo;	Ipercoop	5.870	
D&P	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.561	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2010	2022 riduzione per e ampliamento Galleria	100	Rena Proprietà	46	8		1.700	Esport, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.203	
D&P	Centro Commerciale Katano	Gravina di Catania (CT)	21.252	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2009	2021 riduzione per e ampliamento Galleria	100	Rena Proprietà	69	10		1.320	Adidas, Euronics, OVS, Conbep, Piazza Italia	Ipercoop	7.221	
D&P	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	36.062	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2009	2021 riduzione per e ampliamento Galleria (1 Nuova MS)	100	Rena Proprietà	99	16		3.800	Desigual, Azurra Sport, Piazza Italia, O&S, Scarpe&Scarpe, New Yorker, Euronics, Oronzio, Moby Dick	Spazio Conad	5.262	
C&W	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD SIKI SPA	IGD SERVICE Srl	2004	//	100	Rena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovesse, Terranova, M&A City	Supertore Despar (non di proprietà)	4.500	
C&W	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1998	2.017	100	Rena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unilever, H&M, Piazza Italia, Benetton, Pull & Bear, OVS, K&A, Casa, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536	
C&W	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1992	//	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Camaleu	Ipercoop (non di proprietà)	11.500	
C&W	Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2015		100	Rena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Decathlon, Trony, Happy Casa	Ipercoop	7.490	
C&W	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2011	//	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	88	7		2.854	H&M, Unilever, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	12.625	
C&W	Galleria Commerciale Gran Rondò	Orema (CR)	14.905	//	IGD SIKI SPA	IGD SERVICE Srl	1994	2.006	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	40	4		1.280	Ovesse, Euronics, Peppo, DM	Ipercoop (non di proprietà)		
C&W	Galleria CC Favorita	Maritima (MN)	7.400	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1996	2.022	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	33	4			Ova, Piazza Italia, Callipe, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	11.000	
C&W	Retail Park CC Favorita	Maritima (MN)	6.214	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1996	2007	100	Rena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)		4			Medaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Peppo	Ipercoop (non di proprietà)		
J.L.	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7.017	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1989	2.015	100	Rena Proprietà	33	4		1.450	Libreria Coop, Unilever, Scarpe&Scarpe, Peppo, Portofino	Ipercoop	11.480	
J.L.	Centro Commerciale d'Albuzzo	San Giovanni Tedino (CH)	12.571	3.810	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2001	2.014	100	Rena Proprietà	45	7		3	1.739	Unilever, Piazza Italia, Terranova, HappyCase, K&A	Ipercoop	14.127
J.L.	Centro Commerciale Leonardo	Inola (BO)	14.874	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1992	2024	100	Rena Proprietà	60	7			OVS, Medaworld King Sport, Terranova	Ipercoop	15.862	
J.L.	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.181	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1996	2.003	100	Rena Proprietà	43	1			Libreria Coop, Douglas, Amici & Casa Coop, Original Marines, Peppo	Ipercoop	15.201	
J.L.	Galleria Commerciale Marconi	Grosseto (GR)	17.121	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2016	//	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Benetton, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)		
J.L.	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2002	//	100	Rena Proprietà	23	1		850	Libreria Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.476	
J.L.	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2003	//	100	Rena Proprietà (solo supermercato + MS da riduzione per)		5			Conbep, Euronics, Peppo, HappyCase	vet. per Fonti		
CBNE	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12.353	543	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2001	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2022 - restyling 2023	100	Rena Proprietà	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Portofino, Unilever	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 8.360 mq da dicembre 2019	
CBNE	Centro Commerciale Le Malesiche	Faenza (RA)	25.318	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2009	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2021	100	Rena Proprietà	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricfor	Ipercoop	NB nuova GLA ridotta 2019 mq 6.163 AV mq 3.990	
CBNE	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	1999	2.014	100	Rena Proprietà	66	9		2.650	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann;	HP SOLE 365 da 2024	9.570	
CBNE	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22.758	//	IGD SIKI SPA	IGD SERVICE Srl	2003	2.015	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notorious cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe	Ipercoop (non di proprietà)		
CBNE	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.254	//	IGD SIKI SPA	IGD SERVICE Srl	2005	2018	95	Rena Proprietà	15	2		1.320	IQ2, WeAreNa, TEZI	Despar	3.715	
CBNE	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovino	Mondovì (CN)	17.235	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2007	2014	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	39	8		4.500	9&A/OVS, Libreria Coop, Brico ICI, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	12.550	
CBNE	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asolo (AT)	15.594	245	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2009	//	100	Rena Proprietà (escluso supermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)		
CBNE	Piazza Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	8.087	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2014	//	100	Rena Proprietà	23	1			Unilever/Coop	Coop	1.440	
CBNE	Officine Storiche	Livorno (LI)	16.449	//	IGD SIKI SPA	IGD SIKI SPA	2023	//	100	Rena Proprietà	24	4			McDonald's, JD Sports, Giochi Preziosi, Wally			
CBNE	Supermercato Aquile	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIKI SPA	Gestore Ancora Alimentare	2019		100	Rena Proprietà (Supermercato)					//	Famila	2.250	
	Centro Nova	Villarosa di Castenaso (BO)	12.640	//	CSI SPA e CORIN HOLDING SPA	IGD SERVICE Srl	1995	2006	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Libreria Coop, Benetton, Marosco, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.268	
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.105	//	Fondo Mario Negri	IGD SIKI SPA	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Ovesse, Libreria Coop, Bata, Sivarovski	Ipercoop		

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD
BILANCIO 2023

ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarket Grand Omnia Center	Ploiesti	19.720	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015		100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarket Big	Ploiesti	4.912	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarket	Galati	7.979	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevdia, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarket	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie, Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarket	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevdia, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarket	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Alex, Vodafone, Sevdia, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarket	Buzau	5.702	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarket	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Alex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarket	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarket	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	33	//		Alex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarket	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarket	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	//		Alex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarket	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarket	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
TOTALE Gallerie		92.303	79.099	1.607	8.388													
Winmarket Junior	Ploiesti	3.100	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	2						

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

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

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziativa di sviluppo diretta		Progetto Porta a Mare	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)					
Valore contabile 31.12.2022	401,18	1.466,47	20,12	1.887,77	128,32	2.016,09	2,47	62,33		2.080,89	25,23		2.106,12
Incrementi per lavori 2023	0,15	10,43	0,00	10,58	1,41	11,99	0,00	6,92		18,91	0,06	0,00	18,97
Cessione immobili	0,00	(0,12)	0,00	(0,12)	0,00	(0,12)	0,00	(5,70)		(5,82)	0,00	0,00	(5,82)
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	2,11	36,44	0,00	38,55	0,00	38,55	0,00	(33,98)		4,57	0,00	0,00	4,57
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/ svalutazioni nette	(3,66)	(108,42)	(4,67)	(116,75)	(7,71)	(124,46)	(0,41)	(5,58)		(130,45)	(8,31)	0,00	(138,76)
Valore contabile 31.12.2023	399,78	1.404,80	15,45	1.820,03	122,02	1.942,05	2,06	23,99		1.968,10	16,98	0,00	1.985,08

2.6.2.1 ITALIA

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Tredici ipermercati/supermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), i restanti sei ad insegne di livello nazionale e locale (Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop., Conad, Gruppo Radenza, Famila e Superconveniente) sempre con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT.

Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna dei fabbricati sono previste a carico del conduttore.

La categoria ipermercati e supermercati al 31 dicembre 2023 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	31/12/2023
JLL	48%
CBRE	13%
KROLL	24%

C&W	15%
TOTALE	100%

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

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

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato pari a 399,78 milioni di Euro registrando una riduzione di valore dello 0,35% (-1,4 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo del 2022 e un incremento dello 0,28% (+1,1 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente a conferma della resilienza rispetto alle turbolenze dei mercati di questa asset class.

Nelle valutazioni dell'anno si sono registrate decompressioni dei tassi di attualizzazione e del cap out dovute all'incremento del tasso medio d'inflazione stimato utilizzato nei DCF e alla crescita del tasso di sconto da parte della BCE.

L'actual yield dell'asset class Iper/super ha raggiunto l'incidenza del 7,33% registrando un incremento del +0,11% rispetto al 31 dicembre 2022 ed un +0,02% rispetto al semestre precedente.

Il gross exit yield ha raggiunto l'incidenza del 6,97% con un incremento del +0,45% rispetto al 31 dicembre 2022 e del +0,16% rispetto al semestre precedente.

Il gross initial yield medio ponderato si è attestato a 6,82% registrando un incremento di +0,41% rispetto alla stessa data del 2022 e di +0,11% rispetto al semestre precedente, dovuto all'incremento dei canoni per rivalutazione Istat.

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

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2023 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Gallerie/RP	31/12/2023
JLL	18%
CBRE	29%
KROLL	26%
C&W	27%
TOTALE	100%

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

Nel secondo semestre del 2023 il perimetro dell'asset class Gallerie/RP si è ampliato della porzione immobiliare "commerciale Officine", precedentemente classificata in "Progetto Porta a Mare". La porzione immobiliare è stata accorpata alla già presente Galleria Mazzini di Livorno che da questo bilancio è stata ridenominata galleria Porta a Mare Waterfront.

Il Fair Value totale di questa categoria immobiliare ha raggiunto il valore di 1.404,80 milioni di Euro. A parità di perimetro rispetto all'anno scorso il FV ha registrato una riduzione di -6,50% (-94,36 milioni di Euro in valore assoluto) e di -2,47% rispetto al primo semestre 2023 (-34,35 milioni di Euro in valore assoluto).

Sebbene nel secondo semestre le stime del tasso medio d'inflazione utilizzato nei DCF si siano ridotte, l'incertezza sulla futura riduzione del tasso BCE ha portato i valutatori a mantenere elevata la stima del tasso di attualizzazione, tant'è che il tasso di attualizzazione medio ponderato per l'asset class Gallerie e RP è incrementato dello 0,86% rispetto alla stessa data del 2022 e dello 0,07% rispetto al primo semestre dell'anno attestandosi a 8,50%.

Seppure nella seconda metà dell'anno si sia registrato un rallentamento della crescita del costo del denaro, l'incertezza dovuta al limitato interesse degli investitori per il segmento Gallerie/RP ed alcune transazioni avvenute a tassi prettamente speculativi si è riflessa sulla determinazione del gross cap out medio ponderato che al 31 dicembre 2023 è risultato del 8,42% registrando una decompressione del +0,91% rispetto alla stessa data del 2022, che si è ridotta al +0,27% rispetto al semestre precedente.

Il gross initial yield medio ponderato della categoria a perimetro costante ha registrato un'incidenza del 7,58% con un incremento dello 0,62% rispetto alla stessa data del 2022 e dello 0,06% rispetto al semestre precedente, dovuto sostanzialmente alla riduzione del valore del fair value.

Il financial occupancy rate si è attestato a 94,28% registrando una flessione di -0,42% rispetto alla stessa data del 2022 ma in ripresa dello 0,19% rispetto al semestre precedente.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 31 dicembre 2023 la categoria è stata valutata dall'esperto indipendente CBRE con il metodo della trasformazione. Alla data il fair value è stato stimato pari a 2,06 milioni di Euro registrando una riduzione del -16,57% rispetto alla stessa data del 2022 (410 mila Euro in valore assoluto) e del -5,95% rispetto al semestre precedente (130 mila Euro in valore assoluto).

PROGETTO PORTA A MARE

Con le valutazioni al 31 dicembre 2023 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate dalla società di valutazione CBRE per i sub ambiti Mazzini e Officine e dalla società Kroll per i sub ambiti Molo, Lips e Arsenale. Entrambi i valutatori hanno utilizzato il metodo della trasformazione. Come anticipato nei paragrafi precedenti con le valutazioni di fine anno la porzione immobiliare "commerciale Officine" è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP venendo accorpata alla già esistente Galleria Mazzini ridenominata galleria Porta a Mare Waterfront.

La parte rimanente del Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini: con la vendita dell'ultima unità residenziale il sub ambito si costituisce di un box auto privato, trenta box auto locati e un parcheggio privato ad uso pubblico;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale con pertinenze, posti auto privati ad uso pubblico) per un totale residuale di 1.486 mq di SLP relativo alle residenze ancora da vendere. Questo ambito ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e a fine 2023 risultano vendute 30 unità abitative, 26 box e 10 posti auto per il comparto residenziale. Il comparto commerciale a settembre del 2023 è stato ceduto alla società del Gruppo IGD SIIQ e a novembre è stato aperto al pubblico;
- Lips: terreni con permesso di costruire per 15.867 mq di SLP a destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA;
- Molo Mediceo: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.350 mq di SLP a destinazione retail, terziario e RTA;
- Arsenale: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.771 mq di SLP a destinazione retail, RTA e parcheggi.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili nelle valutazioni di fine anno è stato di 23,99 milioni di Euro registrando una riduzione di valore a parità di perimetro del -18,02% (-5,27 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto alla stessa data dell'anno 2022 e del -1,28% (-310 mila Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione del fair value è dovuta alla vendita delle unità abitative e pertinenze del comparto residenziale dell'ambito Officine.

Il progetto Porta Mare al 31 dicembre 2023 è stato valutato dagli esperti indipendenti Kroll e CBRE con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2023
CBRE	30%
KROLL	70%
TOTALE	100%

ALTRO

La categoria immobiliare "Altro" al 31 dicembre 2023 è stata valutata 15,45 milioni di Euro registrando un decremento di valore di 4,67 milioni di Euro (-23,2% in percentuale) rispetto alla stessa data del 2022 e di 840 mila Euro (-5,16% in percentuale) rispetto al semestre precedente, concentrato nella porzione immobiliare risultato della riduzione dell'ipermercato di Fonti del Corallo.

Al 31 dicembre 2023 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2023
JLL	97%
KROLL	2%
CBRE	1%
TOTALE	100%

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

2.6.2.2 ROMANIA

Gli immobili della categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2023 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	31/12/2023
CBRE	43%
KROLL	57%
TOTALE	100%

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

Il fair value al 31 dicembre 2023 è stato valutato pari a 122,02 milioni di Euro registrando un decremento totale del 4,91% (-6,30 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto alla stessa data del 2022 e del 3,82% (-4,84 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente.

Il gross initial yield medio ponderato delle gallerie alla data della valutazione è incrementato di +0,60% rispetto alla stessa data del 2022 e del +0,41% rispetto al semestre precedente attestandosi all' 8,59% come conseguenza della riduzione del valore del fair value.

Come per il portafoglio italiano, il tasso di attualizzazione medio ponderato delle gallerie ha registrato una decompressione del +0,65% rispetto alla stessa data del 2022 e del +0,77% rispetto al semestre precedente raggiungendo la percentuale del 8,92%.

Il gross cap out medio ponderato delle gallerie ha registrato un decremento del +0,88% rispetto alla stessa data del 2022 e del +0,28% rispetto al semestre precedente raggiungendo la percentuale del 9,20%.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha ceduto l'1,8% rispetto alla stessa data del 2022 e lo 0,61% rispetto al semestre precedente attestandosi al 96,21%.

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

Riepilogo dati al 31.12.2023:

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	19	170.100	6,82%	6,97%	7,33%	100%	148	140
Gallerie commerciali Italia	27	447.100	7,52%	8,42%	8,50%	94,28%	227	231
Totale Italia IPER e Gallerie	46	617.200	7,37%	8,09%	8,24%	95,36%	203	205
Gallerie Romania	14	92.400	8,59%	9,20%	8,92%	96,21%	99	99
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	709.600	7,30%	7,94%	8,07%	95,42%	189	191

Riepilogo dati al 31.12.2022:

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

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	399,77	fair value	399,77	401,18	(1,41)
Gallerie commerciali Italia	1.404,82	fair value	1.404,82	1.466,47	(61,65)
Altro	15,44	fair value	15,44	20,12	(4,68)
Totale Italia	1.820,03		1.820,03	1.887,77	(67,74)
Gallerie Commerciali Romania	119,12	fair value	119,12	125,53	(6,41)
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,79	0,11
Totale Romania	122,02		122,02	128,32	(6,30)
Totale Gruppo IGD	1.942,05		1.942,05	2.016,09	(74,04)

Categoria	Valore contabile 31/12/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Terreni e costi accessori	2,06	costo rettificato / Fair value	2,06	2,47	(0,41)
Iniziative di sviluppo dirette	2,06	costo rettificato / Fair value	2,06	2,47	(0,41)

Categoria	Valore contabile 31/12/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Progetto Porta a Mare	23,99	fair value/costo rettificato	23,99	62,33	(38,34)

Categoria	Valore contabile 31/12/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	16,98	fair value	16,98	25,23	(8,25)
Totale diritti d'uso	16,98		16,98	25,23	(8,25)

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 31/12/2023		Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Totale	1.985,08		1.985,08	2.106,12	(121,04)

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETA MENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.2023 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	ca. 9,9 Mln/€	2,06	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						2,06		

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

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

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

ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA

PROPRIETÀ: PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DATA RAPPORTO: 18 GENNAIO 2024

DATA VALUTAZIONE: 31 DICEMBRE 2023

NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CLI/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-231231-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 5 Aprile 2023, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

1.2 LE PROPRIETÀ

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Centro
1	Chioggia	VE	Parco commerciale Clodi
2	Rovereto	TN	Galleria commerciale Millenium
3	Forlì	FC	Galleria commerciale Punta di Ferro
4	Ravenna	RA	Galleria commerciale ESP
5	Sarzana	SP	Galleria commerciale Luna
6	Mantova	MN	Galleria e parco commerciale La Favorita
7	Crema	CR	Galleria commerciale Gran Rondò
8	Chioggia	VE	Ipercoop Clodi
9	Ravenna	RA	Ipercoop ESP

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

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

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per il parco commerciale Clodi a Chioggia a giugno 2014, per la galleria commerciale Gran Rondo a Crema da giugno 2014 a dicembre 2015 e per la galleria Millenium a Rovereto da giugno 2015 a dicembre 2018. L'intero portafoglio è stato valutato in data 30/06/2023 nel quadro dell'incarico. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA*.

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA*.

1.12 SUPERFICI**Fonte delle superfici**

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA*.

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

1.14 COMMENTO SUI FATTORI ESG

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

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

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

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

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

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA*.

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

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

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

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

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

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

4. VALUTAZIONE

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO:

Significative pressioni inflazionistiche hanno impattato l'economia dell'UE negli ultimi due anni e hanno portato la BCE ad aumentare i tassi di interesse a partire dal mese di luglio del 2022, sebbene i tassi siano rimasti stabili da ottobre 2023. Le indicazioni sono che l'inflazione ha raggiunto il picco e il mercato suggerisce che anche i tassi di interesse abbiano probabilmente raggiunto il loro massimo, ma di questo si potrà avere conferma solo nei prossimi mesi.

Ad oggi, non si vede alcun segno della fine dei combattimenti in Ucraina e la guerra in corso continua a rappresentare un rischio per le catene di approvvigionamento, per le forniture energetiche e per i prezzi in tutta Europa e nel Regno Unito. Il conflitto in corso in Israele/Gaza potrebbe potenzialmente creare ulteriore incertezza, soprattutto sui prezzi del petrolio.

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

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

€430.600.000

(Quattrocentotrentamilioniseicentomila Euro)

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-ITA.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €437.079.281.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

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

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



JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana



MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Report di Valutazione

Data del Report 31 gennaio 2024

Data di Valutazione 31, dicembre 2023

Aumento della Volatilità di Mercato Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, gli eventi geopolitici in Ucraina, i movimenti valutari e l'impatto della pandemia globale COVID-19, in corso in alcuni mercati, hanno accentuato il potenziale di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di maggiore volatilità. Le decisioni di finanziamento o di investimento dovrebbero riflettere questo maggiore livello di volatilità e il potenziale deterioramento delle condizioni di mercato.

È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione. Continueremo a tenere monitorata la reazione dei mercati all'evoluzione degli eventi, allo stesso modo raccomandiamo che, ove appropriato, la valutazione sia monitorata con maggior frequenza.

Valutazioni di Sviluppo Il valore dei progetti di sviluppo immobiliare è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Questo tipo di proprietà risulta di interesse per un segmento di mercato limitato e molto specifico, che può subire impatti significativi dovuti a diversi fattori, quali condizioni economiche più ampie, variazioni della politica di governo, fluttuazioni di offerta e domanda di prodotto, variazione dei costi di costruzione e disponibilità e costo di finanziamento per sviluppi.

Tutti questi fattori (e altri ancora) potrebbero avere un impatto significativo sul valore e sulla domanda per quanto in oggetto.

In futuro ci saranno diversi fattori chiave che influenzeranno la redditività dei progetti e i sottostanti valori dei terreni. Inoltre, notiamo che le recenti tensioni nel sistema bancario potrebbero limitare significativamente il capitale a disposizione per gli sviluppi e aumentarne il costo di finanziamento.

Come già sperimentato in precedenti cicli di mercato, il valore dei progetti di sviluppo immobiliare può subire rapide e significative correzioni di prezzo, in seguito al cambiamento dei fattori di offerta, domanda e costo. Si consiglia vivamente al Destinatario Finale di considerare questo rischio intrinseco nelle proprie decisioni di investimento e di finanziamento. In questo senso, si consiglia cautela nei finanziamenti e negli investimenti.

Volatilità dei Costi di Costruzione I costi dei materiali, della manodopera e della catene di approvvigionamento sono insolitamente volatili; nel corso del 2022, il mercato ha registrato aumenti dei prezzi in alcuni o in tutti questi settori che proseguono nel 2023. Ciò ha creato una significativa incertezza nel fornire stime dei costi, che probabilmente continuerà. Inoltre, vi sono rischi significativi di ritardi nella catena di approvvigionamento dei materiali e della mano d'opera e, di conseguenza, anche i rischi di ritardi nel rispetto delle tempistiche sono accentuati in questo clima.

Inoltre, la probabilità che gli aumenti dei costi e di ritardi nell'approvvigionamento continui è elevata. Ciò potrebbe esercitare una pressione aggiuntiva sui margini di profitto e sulla redditività dello sviluppo sia dei costruttori che degli sviluppatori.

Questi rischi intrinseci devono essere presi in attenta considerazione nelle decisioni di finanziamento e di investimento. A questo proposito si raccomanda cautela.

Contratti Gli attuali problemi di approvvigionamento associati alla carenza di alcuni materiali da costruzione si **di Appalto** ripercuotono sui costi e sui tempi di costruzione.

I contratti di costruzione/appalto non sottoscritti possono essere soggetti ad aumenti di prezzo, mentre, i contratti firmati possono contenere condizioni che consentono al costruttore (appaltante) di trasferire eventuali aumenti al richiedente (appaltatore).

Raccomandiamo al cliente/parte affidataria di ottenere una consulenza appropriata per confermare l'assenza di condizioni sfavorevoli all'interno del contratto di costruzione/appalto sottoscritto e/o di assicurarsi che il richiedente abbia a disposizione somme aggiuntive per coprire i potenziali aumenti dei costi.

L'aumento dei costi di costruzione e la carenza di manodopera e materiali possono inoltre influire sulla redditività del costruttore e/o sulla capacità di rispettare i tempi di costruzione. In questo clima, consigliamo vivamente al finanziatore di verificare l'esperienza e la capacità finanziaria del costruttore di completare il progetto nei tempi e nei budget previsti. A questo proposito si raccomanda cautela.

In assenza di informazioni contrarie, abbiamo ipotizzato che il contratto di appalto e le eventuali garanzie siano cedibili [in caso di pignoramento dell'immobile da parte del creditore].

Destinata IGD SIIQ SpA

rio (o

Ciente) Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia

Descrizione delle Alla data della valutazione, il patrimonio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Proprietà **Portafoglio Italia**

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
IGD SIIQ	Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
IGD SIIQ	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Galleria	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIIQ	Iper	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIIQ	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovi
IGD SIIQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SIIQ	Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SIIQ	Iper	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

IGD SIIQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
IGD SIIQ	Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno
IGD SIIQ	Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 15	Livorno
IGD SIIQ	Super	AQUILEIA	110 Via Aquileia	Ravenna
IGD SIIQ	Negozi	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna
IGD SIIQ	Investimenti	PORTA A MARE - Livorno	Porta a Mare	Livorno

Portafoglio Romania

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ
Winmagazine	Shopping Centre	Galati	Galati
Winmagazine	Shopping Centre	Cluj	Cluj
Winmagazine	Shopping Centre	Braila	Braila
Winmagazine	Shopping Centre	Tulcea	Tulcea
Winmagazine	Shopping Centre	Buzau	Buzau
Winmagazine	Shopping Centre	Piatra	Piatra
Winmagazine	Shopping Centre	Turda	Turda
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita
Winmagazine	Shopping Centre	Vaslui	Vaslui

Fine della Investimento
Titolarità

Incarico Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 19 Aprile 2023

Capacità del

Valutatore Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
e

Scopo

della

Valutazione La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Fair Value € 515.567.150 (EURO) IVA esclusa.

secondo

IFRS 13 Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato".

Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta.

La nostra opinione sul Fair Value (IFRS13) è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Contratto di Servizio La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.

Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che la nostra valutazione è stata redatta in conformità ai criteri indicati nella versione corrente del "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" - Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5.

Assunzioni Speciali Nessune.

Conformità agli Standard Valutativi La valutazione è stata redatta in accordo con la versione del RICS Valuation – Global Standards, che incorpora gli International Valuation Standards ["il Red Book"] in vigore alla data di valutazione.

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

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

La presente valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame.

Altri valutatori potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore della proprietà in oggetto. La presente stima ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla data di valutazione.

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

Seppur non esplicitamente riconosciuti, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore di un bene. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

Valuation Report

IGD SIIG SpA

CBRE sta attualmente raccogliendo e analizzando i dati relativi alle quattro aree chiave che riteniamo abbiano il maggior potenziale di impatto sul valore di un bene:

- Prestazione Energetica
- Certificazione "Verde"
- Fonte del Combustibile e Fonti di Energia Rinnovabili
- Rischio Fisico/Rischio Climatico

Laddove riconosciamo che la sostenibilità abbia impatti sul valore, stiamo riflettendo la nostra comprensione di come gli operatori di mercato includano i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e il conseguente impatto sulle valutazioni di mercato.

Assunzioni Le specificità delle proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente report. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo dell'edificio e dell'area - tra cui lo stato del suolo e del sottosuolo -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata la valutazione, non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessune.

Valutatore Le proprietà sono state da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con la versione corrente del RICS Valuation – Global Standards (the Red Book)

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

Conflitto di Interessi Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato la proprietà denominata Piazza Mazzini e Porta a Mare su base semestrale e che questo incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi e non comporta un conflitto di interesse.

Vi confermiamo inoltre che nessuno dei valutatori sopra indicati, né CBRE, ha avuto, né ha attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulle altre Proprietà del perimetro in oggetto, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non ha alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione - né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività.

Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Dichiarazione CBRE ha svolto, servizi di Valutazione, Professionali e di Agenzia per conto del Destinatario per oltre 15 anni.

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Rendiconti

i

Affidamento Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

to

(I) Il Destinatario del Report; e

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

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

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

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

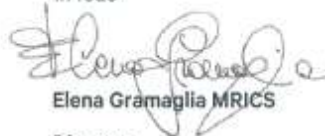
In fede



Davide Cattarin

Managing Director

In fede



Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Report di Valutazione

Data del
Report 31 Gennaio 2024

Data di
Valutazione 31, dicembre 2023

Aumento della Volatilità di Mercato Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, gli eventi geopolitici in Ucraina, i movimenti valutari e l'impatto della pandemia globale COVID-19, in corso in alcuni mercati, hanno accentuato il potenziale di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di maggiore volatilità. Le decisioni di finanziamento o di investimento dovrebbero riflettere questo maggiore livello di volatilità e il potenziale deterioramento delle condizioni di mercato.

È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione. Continueremo a tenere monitorata la reazione dei mercati all'evoluzione degli eventi, allo stesso modo raccomandiamo che, ove appropriato, la valutazione sia monitorata con maggior frequenza.

Destinatario IGD SIIQ SpA

(o Cliente)

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia

Descrizione delle Alla data della valutazione, il patrimonio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Proprietà

Portafoglio Italia

TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
Galleria	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
Iper	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
Iper	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno
Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 15	Livorno
Super	AQUILEIA	110 Via Aquileia	Ravenna

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Negozio AQUILEIA

112 Via Aquileia Ravenna

Fine della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 19 Aprile 2023
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.
Fair Value secondo IFRS 13	€ 455.677.650 (EURO) IVA esclusa. Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato". Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta. La nostra opinione sul Fair Value (IFRS13) è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.
Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che la nostra valutazione è stata redatta in conformità ai criteri indicati nella versione corrente del "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" - Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5.
Assunzioni Speciali	Nessune.
Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con la versione del RICS Valuation – Global Standards, che incorpora gli International Valuation Standards ["il Red Book"] in vigore alla data di valutazione. Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti

Valuation Report

IGD SIQ SpA

coinvolti è stato indicato nei documenti di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

La presente valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame.

Altri valutatori potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore della proprietà in oggetto. La presente stima ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla data di valutazione.

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

Seppur non esplicitamente riconosciuti, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore di un bene. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

CBRE sta attualmente raccogliendo e analizzando i dati relativi alle quattro aree chiave che riteniamo abbiano il maggior potenziale di impatto sul valore di un bene:

- Prestazione Energetica
- Certificazione "Verde"
- Fonte del Combustibile e Fonti di Energia Rinnovabili
- Rischio Fisico/Rischio Climatico

Laddove riconosciamo che la sostenibilità abbia impatti sul valore, stiamo riflettendo la nostra comprensione di come gli operatori di mercato includano i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e il conseguente impatto sulle valutazioni di mercato.

Assunzioni Le specificità delle proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente report. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità, lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo dell'edificio e dell'area - tra cui lo stato del suolo e del sottosuolo -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata la valutazione, non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessune.

Valutatore Le proprietà sono state da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con la versione corrente del RICS Valuation - Global Standards (the Red Book)

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

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Conflitto di Interessi Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato la proprietà denominata Piazza Mazzini su base semestrale e che questo incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi e non comporta un conflitto di interesse.

Vi confermiamo inoltre che nessuno dei valutatori sopra indicati, né CBRE, ha avuto, né ha attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulle altre Proprietà del perimetro in oggetto, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non ha alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione - né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività.

Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

Dichiarazione per Rendiconti CBRE ha svolto, servizi di Valutazione, Professionali e di Agenzia per conto del Destinatario per oltre 15 anni.

Affidamento Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) Il Destinatario del Report; e

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

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

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

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

In fede



Davide Cattarin

Managing Director

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

In fede



Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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



Agrate Brianza, 31 gennaio 2024

Pos. n° 26953R01 – 26955R01

Spettabile

GRUPPO IGD S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2023 del portafoglio immobiliare costituito da n. 15 immobili a destinazione commerciale e n. 1 sviluppo a destinazione mista, ubicati sul territorio italiano e da n. 5 immobili commerciali e n. 1 immobile terziario ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (di seguito **REAG**) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito **Cliente**), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2023 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 (per gli immobili a reddito);
- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando il progetto di sviluppo e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente (per gli immobili a sviluppo).

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 74
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1 – Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com
krolladvisory@pec.kroll.com

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



Sezione 01
Lettera ValoriDefinizioni

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

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

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

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022¹; traduzione redatta a cura di REAG).

"Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

¹ "Valuation" shall mean "An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards – there are no exceptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

Sezione 01
Lettera Valori

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli “rent roll” forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2023.

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (**Attualizzazione dei flussi di cassa**) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Le uscite sono costituite dai costi di costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori, profitto del promotore immobiliare e altri eventuali costi; le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle destinazioni d'uso previste.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale.

Quest'ultimo deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito (struttura finanziaria);
- i tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell'operazione;
- gli "spread" correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito.

Ricavi e costi sono a moneta costante e posizionati nei momenti in cui si verificano.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". È "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

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

Sezione 01
Lettera Valori

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

REAG, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Guidonia Montecelio (RM) in Italia e le n. 6 Proprietà ubicate in Romania per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta), Livorno (sviluppo Porta a Mare)) REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- 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;
- Ha considerato, per lo sviluppo di Livorno, le consistenze e i costi urbanizzativi a finire forniti 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

Sezione 01
Lettera Valori

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 in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente;
- i valori espressi nel presente report sono in EURO;
- non ha considerato particolari assunzioni speciali a fini valutativi.

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

Sezione 01
Lettera ValoriTutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2023, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 551.200.000,00
(Euro Cinquecentocinquantunomilioniduecentomila/00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il conflitto Russo-Ucraino ed il recente conflitto in Medio-Oriente, a seguito dell'attacco subito da Israele lo scorso 7 ottobre 2023, continuano ad alimentare la già elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative su costi energetici e disponibilità di risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

Il 20 settembre 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,50%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, il decimo dal 27 luglio 2022, al fine di conseguire l'obiettivo di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%.

Si continua a registrare un numero contenuto di transazioni, restituendo di conseguenza un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezza e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di 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 dei conflitti in corso e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 31 gennaio 2023

Pos. n° 26953R01 – 26955R01

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.



Agrate Brianza, 31 gennaio 2024

Pos. n° 26953R01

Spettabile

IGD SIIQ S.p.A.

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

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2023 del portafoglio immobiliare costituito da n. 15 immobili a destinazione commerciale (articolati in n. 6 gallerie commerciali, n. 7 ipermercati, n. 1 supermercato, n. 1 area fitness), ubicati sul territorio italiano, indicatoci quale piena proprietà di IGD SIIQ S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (di seguito **REAG**) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà di IGD SIIQ S.p.A. (di seguito **Cliente**), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2023 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

KROLL Advisory S.p.A.

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

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



Sezione 01
Lettera Valori
Definizioni

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

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

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

“Valutazione” indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022¹; traduzione redatta a cura di REAG).

“Valore di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

“Canone di Mercato” indica “l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

¹ “Valuation” shall mean “An opinion of the value of an asset or liability on a stated basis, at a specified date. If supplied in written form, all valuation advice given by members is subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards - there are no exemptions (PS 1 paragraph 1.1). Unless limitations are agreed in the terms of engagement, a valuation will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

Sezione 01
Lettera Valori

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2023.

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

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

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

REAG, inoltre:

- Ha effettuato il sopralluogo presso la Proprietà di Guidonia Montecelio (RM) per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta)) REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- 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;

Sezione 01
Lettera Valori

- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente;
- i valori espressi nel presente report sono in EURO;
- non ha considerato particolari assunzioni speciali a fini valutativi.

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

Sezione 01
Lettera ValoriTutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2023, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 465.100.000,00

(Euro Quattrocentosessantacinquemilionicentomila/00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il conflitto Russo-Ucraino ed il recente conflitto in Medio-Oriente, a seguito dell'attacco subito da Israele lo scorso 7 ottobre 2023, continuano ad alimentare la già elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative su costi energetici e disponibilità di risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

Il 20 settembre 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,50%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, il decimo dal 27 luglio 2022, al fine di conseguire l'obiettivo di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%.

Si continua a registrare un numero contenuto di transazioni, restituendo di conseguenza un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezza e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di 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 dei conflitti in corso e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 31 gennaio 2024

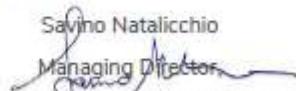
Pos. n° 26953R01

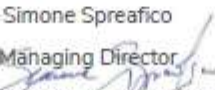
KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

Supervisionato e controllato da:


Associate Director
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.


Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept.


Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 25/01/2024

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

Alla cortese attenzione di dott. Zoia

Oggetto: Valutazione semestrale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 5 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 27/4/2023, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 5 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.120
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.830
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Ipermercato	BORGIO	11.480
9	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
10	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
11	Bologna, Via Marco Polo, 3	Ipermercato	LAME	15.201
12	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGIO	7.017
13	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	2.704
14	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181
15	Bologna, Via Marco Polo, 3	Galleria Commerciale	LAME	6.182

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2023:

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

1.3. Basi della Valutazione

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

Si riporta che ai fini della presente valutazione, si utilizzeranno le seguenti definizioni elaborate dall'International Valuation Standards Council ed esplicitate nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4):

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

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

1.4. Assunzione Speciale

Come da Vostra richiesta, ai fini della presente valutazione è stata considerata la seguente Assunzione Speciale riguardo la galleria commerciale ed ipermercato presso la struttura commerciale Lungo Savio (Ref: 10 e 13):

A seguito dell'evento alluvionale ed esondazione del Fiume Savio avvenuto in Emilia-Romagna in data 17 maggio 2023, il centro commerciale oggetto di valutazione ha riportato danni rilevanti, causandone l'interruzione di esercizio per un periodo stimato dal Cliente fino alla fine dell'anno corrente.

Il Cliente ha comunicato che la polizza assicurativa ha fornito una copertura dei mancati ricavi da locazione durante il suddetto periodo, oltre al ripristino delle funzionalità dell'oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto sopra indicato, la valutazione corrente considera la continuità del flusso di cassa dei ricavi da locazione per i contratti in essere

1.5. Condizioni di Mercato

Economia globale e attività di mercato

Alla data della valutazione e alla data della stesura del presente rapporto, vi sono diversi fattori negativi che influenzano il mercato immobiliare, esercitando una pressione al ribasso sui valori degli immobili e riducendo la liquidità. Dimostrare come gli eventi geopolitici influenzino i mercati immobiliari globali e locali può essere difficile quando i volumi delle transazioni sono limitati. Inoltre può essere particolarmente difficile quando ci sono guerre in corso, come nel Medio Oriente e in Ucraina, e i diversi fattori che aggravano le condizioni di mercato diventano maggiori. Sebbene non siano rilevanti per ogni mercato, questi fattori includono volatilità economica, inflazione, costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti, problemi nella catena di approvvigionamento delle materie, insolvenze da parte di imprenditori, crediti deteriorati, motivazione a monte della vendita e fiducia del consumatore. Qualsiasi elemento di questa lista può influenzare l'interesse degli investitori e di conseguenza il valore immobiliare, che può cambiare rapidamente.

Condizioni di mercato

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

Le transazioni in diversi mercati e settori rimangono limitate, per molteplici ragioni. Le ripercussioni delle guerre in corso in Medio Oriente e Ucraina sono sconosciute. L'instabilità in queste regioni potrebbe aggravare le già difficili condizioni del mercato immobiliare. Questa situazione potrebbe essere inasprita se combinata con le pressioni inflazionistiche e con altri fattori che influenzano l'economia globale, inclusi il costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti. La combinazione di questi fattori aumenta la volatilità e i rapidi cambiamenti nei comportamenti di consumatori e investitori. Comprendendo la possibilità che le condizioni di mercato si possano modificare rapidamente, sottolineiamo l'importanza cruciale della data di valutazione e vi confermiamo che le conclusioni incluse nel nostro Rapporto di Valutazione sono valide solamente alla data indicata. Per questo motivo vi consigliamo di tenere la valutazione aggiornata regolarmente e tempestivamente. A scanso di equivoci, considerato il funzionamento del mercato, la nostra valutazione non viene riportata come soggetta alla clausola di "incertezza" come definita da VPS 3 e VPGA 10 RICS Standard Professionali di Valutazione. Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui il Rapporto di Valutazione è stato preparato.

1.6. Principi Generali

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

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

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

La presente Valutazione è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Bianchi MRICS, Head of Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Head of Retail Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Francesco Marchetti, Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

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

1.7. Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti. La documentazione e le informazioni rese disponibili sono state analizzate nel corso del processo di valutazione nei limiti previsti dalla tipologia di incarico di valutazione commerciale del bene in oggetto e pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, ambientale e legale.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e i primi nove mesi del 2023;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2023 (fornite in occasione della precedente valutazione datata 30.06.2023);

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (si prega di far riferimento ai rapporti dei singoli asset per maggiori dettagli);
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili (fornite in occasione della precedente valutazione datata 30.06.2023).

1.8. Metodo di Valutazione

La proprietà in oggetto è stata analizzata utilizzando la Metodologia Reddittuale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF). Tale metodologia si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito derivante dalla locazione con un tasso "all risk" in perpetuità. Abbiamo estratto un flusso di cassa di 10 anni dal valore attuale netto, calcolato utilizzando la metodologia di capitalizzazione del reddito sopra indicata. Il tasso interno di rendimento (IRR) che ne risulta è equivalente al tasso di sconto. La capitalizzazione diretta e i flussi di cassa sono stati calcolati assumendo che tutti i pagamenti vengano effettuati su base trimestrale anticipata.

La metodologia utilizzata rappresenta la scelta più probabile che un potenziale acquirente farebbe analizzando una proprietà producente reddito, come quella in oggetto.

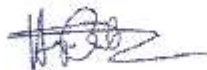
1.9. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 450.123.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 464.250.000 circa. Come riportato nella sezione 1.2, si porta all'attenzione che le valutazioni della Galleria Commerciale Lungo Savio (ref 13) e Ipermercato Lungo Savio (ref 10) sono soggette ad una assunzione speciale.

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

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

In fede,



Riccardo Bianchi MRICS
Head of Value and Risk
Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.



Hugo Carlota MRICS
Head of Retail Value and Risk
Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Francesco Marchetti
Valuer - Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 25/01/2024

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

Alla cortese attenzione del dott. Zoia

Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 5 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 27/4/2023, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 5 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.120
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.830
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13	Uffici	Sede Bologna 2° piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Ipermercato	BORGIO	11.480
8	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
9	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
10	Bologna, Via Marco Polo, 3	Ipermercato	LAME	15.201
11	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGIO	7.017
12	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	2.704
13	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181
14	Bologna, Via Marco Polo, 3	Galleria Commerciale	LAME	6.182

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2023:

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

1.3. Basi della Valutazione

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

Si riporta che ai fini della presente valutazione, si utilizzeranno le seguenti definizioni elaborate dall'International Valuation Standards Council ed esplicitate nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4):

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

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

1.4. Assunzione Speciale

Come da Vostra richiesta, ai fini della presente valutazione è stata considerata la seguente Assunzione Speciale riguardo la galleria commerciale ed ipermercato presso la struttura commerciale Lungo Savio (Ref: 10 e 13):

A seguito dell'evento alluvionale ed esondazione del Fiume Savio avvenuto in Emilia-Romagna in data 17 maggio 2023, il centro commerciale oggetto di valutazione ha riportato danni rilevanti, causandone l'interruzione di esercizio per un periodo stimato dal Cliente fino alla fine dell'anno corrente.

Il Cliente ha comunicato che la polizza assicurativa ha fornito una copertura dei mancati ricavi da locazione durante il suddetto periodo, oltre al ripristino delle funzionalità dell'oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto sopra indicato, la valutazione corrente considera la continuità del flusso di cassa dei ricavi da locazione per i contratti in essere.

1.5. Condizioni di Mercato

Economia globale e attività di mercato

Alla data della valutazione e alla data della stesura del presente rapporto, vi sono diversi fattori negativi che influenzano il mercato immobiliare, esercitando una pressione al ribasso sui valori degli immobili e riducendo la liquidità. Dimostrare come gli eventi geopolitici influenzino i mercati immobiliari globali e locali può essere difficile quando i volumi delle transazioni sono limitati. Inoltre può essere particolarmente difficile quando ci sono guerre in corso, come nel Medio Oriente e in Ucraina, e i diversi fattori che aggravano le condizioni di mercato diventano maggiori. Sebbene non siano rilevanti per ogni mercato, questi fattori includono volatilità economica, inflazione, costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti, problemi nella catena di approvvigionamento delle materie, insolvenze da parte di imprenditori, crediti deteriorati, motivazione a monte della vendita e fiducia del consumatore. Qualsiasi elemento di questa lista può influenzare l'interesse degli investitori e di conseguenza il valore immobiliare, che può cambiare rapidamente.

Condizioni di mercato

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

Le transazioni in diversi mercati e settori rimangono limitate, per molteplici ragioni. Le ripercussioni delle guerre in corso in Medio Oriente e Ucraina sono sconosciute. L'instabilità in queste regioni potrebbe aggravare le già difficili condizioni del mercato immobiliare. Questa situazione potrebbe essere inasprita se combinata con le pressioni inflazionistiche e con altri fattori che influenzano l'economia globale, inclusi il costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti. La combinazione di questi fattori aumenta la volatilità e i rapidi cambiamenti nei comportamenti di consumatori e investitori. Comprendendo la possibilità che le condizioni di mercato si possano modificare rapidamente, sottolineiamo l'importanza cruciale della data di valutazione e vi confermiamo che le conclusioni incluse nel nostro Rapporto di Valutazione sono valide solamente alla data indicata. Per questo motivo vi consigliamo di tenere la valutazione aggiornata regolarmente e tempestivamente. A scanso di equivoci, considerato il funzionamento del mercato, la nostra valutazione non viene riportata come soggetta alla clausola di "incertezza" come definita da VPS 3 e VPGA 10 RICS Standard Professionali di Valutazione. Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui il Rapporto di Valutazione è stato preparato.

1.6. Principi Generali

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

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

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

La presente Valutazione è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Bianchi MRICS, Head of Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Head of Retail Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Francesco Marchetti, Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

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

1.7. Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni fornitici siano corrette e probanti. La documentazione e le informazioni rese disponibili sono state analizzate nel corso del processo di valutazione nei limiti previsti dalla tipologia di incarico di valutazione commerciale del bene in oggetto e pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, ambientale e legale.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornitici dal Cliente:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e i primi nove mesi del 2023;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2023 (fornite in occasione della precedente valutazione datata 30.06.2023);

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024
Confidential

- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (si prega di far riferimento ai rapporti dei singoli asset per maggiori dettagli);
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili (fornite in occasione della precedente valutazione datata 30.06.2023).

1.8. Metodo di Valutazione

La proprietà in oggetto è stata analizzata utilizzando la Metodologia Reddittuale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF). Tale metodologia si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito derivante dalla locazione con un tasso "all risk" in perpetuità. Abbiamo estratto un flusso di cassa di 10 anni dal valore attuale netto, calcolato utilizzando la metodologia di capitalizzazione del reddito sopra indicata. Il tasso interno di rendimento (IRR) che ne risulta è equivalente al tasso di sconto. La capitalizzazione diretta e i flussi di cassa sono stati calcolati assumendo che tutti i pagamenti vengano effettuati su base trimestrale anticipata.

La metodologia utilizzata rappresenta la scelta più probabile che un potenziale acquirente farebbe analizzando una proprietà producente reddito, come quella in oggetto.

1.9. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 446.568.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 460.695.000 circa. Come riportato nella sezione 1.2, si porta all'attenzione che le valutazioni della Galleria Commerciale Lungo Savio (ref 13) e Ipermercato Lungo Savio (ref 10) sono soggette ad una assunzione speciale.

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

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

In fede,



Riccardo Bianchi MRICS
Head of Value and Risk
Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.



Hugo Carlota MRICS
Head of Retail Value and Risk
Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Francesco Marchetti
Valuer - Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

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

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

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

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

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

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

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

Requisiti Soggettivi

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

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

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

- il limite massimo di leva finanziaria consentito.

Requisiti Oggettivi

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

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

Requisiti Partecipativi

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

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

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2023, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2022, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento all'esercizio 2022, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023 ha deliberato la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi Distributivi.

In particolare, i dividendi distribuiti, pari complessivamente ad Euro 33.102.570,90, sono così formati:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Durante l'esercizio IGD ha operato in vari ambiti organizzativi e del personale, al fine di dotarsi di **strumenti e processi di gestione e sviluppo organizzativo e delle proprie persone** che supportino le **strategie aziendali** di crescita e consolidamento della presenza sul mercato, in coerenza con le azioni di miglioramento identificate attraverso l'indagine di clima 2022. Sono state in particolare performato le seguenti azioni:

- a) A fine gennaio 2023, in partnership con Willis Towers Watson (WTW), è stato avviato un processo di analisi dei livelli retributivi aziendali rispetto al contenuto e alla complessità delle responsabilità assegnate alle proprie persone, con l'obiettivo di assicurare coerenza retributiva interna e competitività verso il mercato esterno, denominato **"Progetto People"**, articolato in due step. Il progetto mira a favorire una migliore percezione di chiarezza in termini di reciproche aspettative, un maggiore riconoscimento del contributo individuale e della rilevanza delle responsabilità assegnate, una maggiore capacità di confrontarsi con il mercato retributivo esterno in tutte le fasi del rapporto tra azienda e persona (dal recruiting/onboarding, fino alla gestione dei percorsi retributivi individuali).

I principali deliverables della prima fase sono stati:

- **Job levelling** – grazie all'applicazione della metodologia Global Grading System di WTW è stato determinato, **per ciascun ruolo/posizione**, il peso all'interno dell'organizzazione;
- **Benchmarking per ciascun ruolo/posizione** - è stato verificato il posizionamento rispetto al mercato retributivo esterno di riferimento.

Il progetto si è basato sull'aggiornamento delle **Job Description**, sia nel format che nei contenuti, di tutti i dipendenti IGD, IGD Service e Porta Medicea, che sono state condivise con i titolari delle posizioni. È stata infine elaborata la **"Salary Review"**, partendo dai risultati dell'analisi retributiva.

Il secondo step del "Progetto People", cioè la **ridefinizione del processo di Performance Management**, è stata avviata nella seconda metà del 2023, con gli obiettivi di: riorganizzare il processo attraverso un approccio competence-based per sviluppare una cultura del miglioramento continuo; rendere il processo di valutazione della performance maggiormente oggettivo fornendo strumenti di valutazione ai capi; accompagnare la creazione di una cultura del feedback.

Il processo ha visto il coinvolgimento della Direzione, oltre che di tutta la popolazione aziendale, attraverso un Virtual Focus Group, con lo scopo di Declinare il nuovo **Modello di Competenze** con i grading comportamentali, entro la prima metà del 2024;

- b) Nell'ambito del progetto IT, è stato implementato il nuovo gestionale Payroll, per la rilevazione presenze ed elaborazione paghe, attualmente in autonomia rispetto al precedente service (erogato dal provider della società controllante). Il nuovo sistema Payroll ha digitalizzato alcune fasi aggiuntive dell'amministrazione del rapporto di lavoro, rendendo più fruibili le informazioni, sia da parte del dipendente che da parte dei responsabili, in relazione al proprio team;
- c) Si è continuato a perfezionare il corretto dimensionamento dell'organizzazione attraverso: l'assunzione di un nuovo Shopping Center Manager per l'apertura di "Officine Storiche", il ripristino del ruolo di "Head of Leasing", il rafforzamento dei Servizi Credit Management e Patrimonio & Pilotage;
- d) Si è continuato a gestire il turnover ed i relativi replacement, aggiornando o ridefinendo il profilo in fase di recruitment e favorendo i processi di sviluppo delle risorse interne, ove ve ne fosse

l'opportunità. Si sono in particolare finalizzati processi di recruitment aperti nell'anno precedente e trovato soluzioni – anche interne – alle vacancy createsi durante l'anno;

- e) È stato riconfermato l'accordo vigente di Smart Working per i lavoratori IGD Siiq S.p.A.;
- f) È stato implementato il piano formativo e di sviluppo, focalizzato su compliance (anticorruzione, H&S, privacy), hard skills (formazione linguistica, aggiornamenti specifici, addestramento sul nuovo gestionale presenze "Time"), soft skills (consapevolezza e motivazione, managerialità).

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

Il totale degli organici del Gruppo **IGD ITALIA** al 31.12.2023 è incrementato di 9 unità. Questo principalmente perché il 2022 si era chiuso con diverse "vacancy", coperte durante il 2023.

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
UOMINI	4	16	31	12	1	63	46%
DONNE	1	7	27	40	2	75	54%
TOTALE	5	23	58	52	3	138	
Percentuale	4%	17%	42%	38%		100%	100%
Perc.le su t.i.					2%		

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

	Assunzioni (*)	Dimissioni (*)	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	1	0
Imp. Direttivi	7	8	-1
Impiegati	11	1	10
TOTALE	19	10	9

(*) escluse promozioni per Dir, Q e ID

Dal 2022 sono incluse anche le cessazioni dei contratti a tempo determinato

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	5	14	28	30	2	77	56%
IGD SERVICE	0	9	29	22	1	60	43%
PORTA MEDICEA	0	0	1	0	0	1	1%<
TOTALE	5	23	58	52	3	138	
Percentuale	4%	17%	42%	38%		100%	100%
Perc.le su t.i.					2%		

I contratti a tempo determinato sono 3, cioè il 2% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, salendo di un'unità rispetto all'anno precedente.

Il tasso di turnover in Italia, calcolato in riferimento alle cessazioni di contratti a tempo sia determinato che indeterminato avvenute dal 1.1.2023 al 31.12.2023 e rapportato ai contratti al 31.12.2023, è del 7,2%, in sensibile calo rispetto al 2022. Il dato attesta, seppure in modo ridotto, il parziale permanere

del più generale incremento nel mondo del lavoro delle dimissioni volontarie, a seguito di ridefinizione dei propri obiettivi professionali e personali (c.d. "Great Resignation").

Il totale degli organici del Gruppo Winmarkt Romania si riporta a 31 unità, cioè ai valori del 2021.

L'organico, dopo un calo durato alcuni anni, si stabilizza, con l'assunzione in funzione della copertura di ruoli "core" quali Branch Manager, Branch Accountant e Senior Accountant&HR.

Il turnover in Romania dell'anno, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro rapportato al totale dei dipendenti al 31.12.2023 è risultato pari al 3,2%.

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

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
UOMINI	0	2	7	2	11	35%
DONNE	0	3	5	12	20	65%
TOTALE	0	5	12	14	31	100%
Percentuale	0%	16%	39%	45%	100%	

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

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Imp. Direttivi	3	1	2
Impiegati	1	0	1
TOTALE	4	1	3

Su 31 contratti totali c'è un solo contratto a tempo determinato.

WELFARE

Il 2023 rappresenta il settimo anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD.

Il Portale Welfare IGD ha confermato l'ampia gamma di servizi messi a disposizione, aggiornati ogni anno. L'obiettivo continua ad essere quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel territorio di riferimento, influenzando positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale.

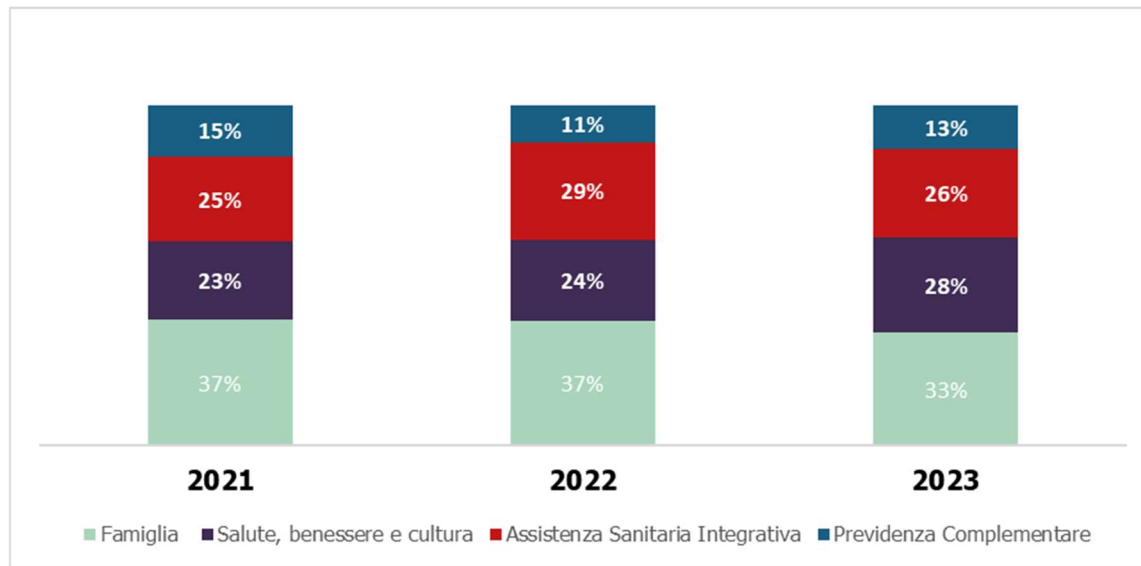
Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e dimensionato in proporzione al tempo effettivamente lavorato) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite credenziali personali.

Il Portale contiene pacchetti di rimborsi e voucher in materia di educazione e istruzione, cultura e ricreazione, previdenza pensionistica complementare, assistenza sociale e sanitaria.

Sui 133 dipendenti aventi diritto, il 99% ha usufruito del welfare aziendale (un solo dipendente, cessato per pensionamento, non ne ha fruito nelle tempistiche predefinite).

Si evidenzia che i dipendenti hanno privilegiato le voci rimborsi per le spese famigliari, seguiti da salute benessere e cultura, in leggero calo l'Assistenza Sanitaria, mentre la Previdenza complementare rimane una voce minoritaria. Incrementando il costo della vita, infatti, aumenta la quota di spesa per le voci indispensabili.

Confronto servizi di Welfare utilizzati



Infine, dal 2023, IGD ha innalzato il valore unitario dei **ticket** per il **pranzo** da € 5,95 ad € 7,5, passando inoltre al formato elettronico, che comporta un ulteriore beneficio, in termini di fiscalità, a favore del dipendente.

POLITICHE RETRIBUTIVE E DI SVILUPPO PROFESSIONALE E ALTRE POLITICHE DEL PERSONALE

Nel 2023, in Italia, tutti i dipendenti con contratto a tempo indeterminato (con un tempo lavorato di minimo sei mesi) sono stati destinatari del **sistema di incentivazione** aziendale, che prevede l'assegnazione di un premio (retribuzione variabile) a fronte del raggiungimento di obiettivi di natura aziendale e individuale. La percentuale di conseguimento degli obiettivi relativi all'anno 2022 ed erogati ai dipendenti nel primo semestre 2023 è stata del 66,84%, in netto decremento rispetto all'anno precedente, dovuto al fatto che è stato raggiunto un solo obiettivo aziendale, mentre si è conseguita la maggior parte degli obiettivi individuali o di ufficio.

La valutazione annuale delle performances ha coinvolto 52 dipendenti, corrispondenti al 38% dell'organico, in decremento rispetto all'anno precedente; questo è dovuto principalmente al turn-over che esclude parte dei dipendenti dalle valutazioni, o perché dimissionari o perché entrati recentemente e quindi non eleggibili per una valutazione completa.

Nel 2023 è stata approvata una Salary Review (come articolata sopra) con aumenti retributivi di ruolo e di merito, concedendone 16. Inoltre, è stato dato inizio a 14 nuovi percorsi di crescita professionale, completandone 15 attribuiti negli anni precedenti o nell'anno in corso.

L'azienda ha concluso l'attività di gestione della pandemia, continuando a mantenere le norme inerenti alla certificazione "Biosafety" e la possibilità per i soggetti fragili di lavorare al 100% in smart working.

In Romania sono stati concessi 5 aumenti di merito, anche in considerazione del commitment dimostrato dai dipendenti, come fattore di valutazione rispetto ai risultati ottenuti.

ATTIVITA' FORMATIVE

Nel Gruppo IGD, durante il 2023, la formazione si è focalizzata sulla compliance, oltre che sulle hard e soft skills.

Tra le prime quelle collegate ad **H&S**. Sono stati completati i corsi obbligatori in tema sicurezza, sia per neoassunti che per le certificazioni in scadenza.

L'ambito Sicurezza ha riguardato:

- formazione per i neoassunti;
- formazione e aggiornamento preposti;
- formazione Dirigenti;
- aggiornamento RLS;
- aggiornamento antincendio.

I corsi a supporto della **compliance** si sono focalizzati sulla Privacy e sul sistema Anticorruzione.

Sono inoltre stati costituiti e formati focus group per la rilevazione triennale dello stress da lavoro correlato.

Riguardo alle hard skills, in connessione all'implementazione del nuovo sistema Payroll (ADP Time), è stata avviata per tutti i dipendenti della sede una formazione sull'utilizzo del sistema per la richiesta di ferie, smart working e lavoro esterno. Il Team HR, invece, è stato formato sulla gestione dei moduli time e rilevazione presenze, payroll e Core HR.

Tutti i partecipanti alla convention annuale hanno potuto seguire speech di approfondimento di nuovi format per il retail e di digital marketing.

Infine, sono stati attivati approfondimenti del **know-how tecnico-specialistico**, incluso un ancor più ampio utilizzo di training **linguistici**.

IGD Service ha aderito all'Academy CNCC per Shopping Center Manager, il cui primo corso si è tenuto in forma digitale sincrona, con il supporto didattico ed organizzativo di Università Cattolica - Milano.

Riguardo alle soft skills, il team di Management ha ultimato un progetto di **coaching**, che partiva da un'analisi performata in base a specifici test, i cui esiti sono stati comunicati direttamente ai partecipanti, quale strumento di crescita manageriale.

Gli Impiegati hanno partecipato a un progetto iniziato nel 2021 da Dirigenti e Quadri e nel 2022 da Impiegati Direttivi. Il percorso, identificando le preferenze riguardo alle proprie **modalità di apprendimento**, alle **leve valoriali** e **motivazionali**, è volto a facilitare la comunicazione e la collaborazione in azienda. Partendo da un questionario di analisi, è stato elaborato per ogni partecipante un report individuale, approfondito nell'aula virtuale.

Le attività formative elencate sono state svolte sia in **forma digitale** che in **presenza**.

Le persone che hanno partecipato ad almeno un'iniziativa di formazione sono state **138**, pari al 100% del totale dipendenti al 31.12. Le ore complessivamente erogate sono state 3.111 (in leggero calo rispetto al 2022), con un investimento di 111.473 Euro.

Formazione Gruppo Winmarkt

L'azienda intende impegnarsi ogni anno di più nello sviluppo professionale dei dipendenti, aspetto testimoniato anche dalla lieve tendenza ad aumentare le ore di formazione professionale di circa il 7% nel 2023 rispetto all'anno precedente (156 ore di formazione professionale contro 146 ore).

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2023

A partire dal 2011 IGD ha scelto di strutturare un percorso orientato alla sostenibilità, consapevole dell'importanza della responsabilità sociale e ambientale per perseguire una crescita sana e duratura in una logica di lungo periodo. Essendo al contempo proprietaria degli immobili ed occupandosi della loro gestione, la Società ha le leve sia per poter intervenire strutturalmente sugli asset che per realizzare operativamente nella quotidianità dei Centri Commerciali le politiche individuate.

Dal 2013 IGD ha integrato la sostenibilità nella pianificazione strategica, coinvolgendo gli stakeholder interni ed esterni.

La strategia di sostenibilità è strutturata su 5 direttrici strategiche che, dal 2017, sono state sintetizzate in «Becoming Great»:



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

Parte integrante della pianificazione aziendale a partire dal Business Plan 2014-2016, la strategia di sostenibilità è attualmente inclusa negli ambiti operativi di attività all'interno del Business Plan 2022-2024.

I contenuti della strategia esplicitano come l'impegno di IGD sia orientato ad una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite. In questa direzione si inquadra anche l'adesione al Global Compact, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite. Alla base della strategia di sostenibilità di IGD vi sono i temi material. A seguito della loro identificazione, l'azienda definisce sia i rischi e le opportunità collegate ad una gestione sostenibile del proprio business sia gli obiettivi da raggiungere in arco piano (2022-2024) sia le ambizioni da perseguire in un ambito temporale più lungo (2030). Identificate tramite questo processo le azioni da realizzare, la Società annualmente monitora i risultati ottenuti attraverso una rendicontazione basata sia sugli standard internazionali che su quelli propri del settore immobiliare.

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

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

2.10.1 I temi material

I temi materiali sono alla base della strategia di sostenibilità. La loro definizione e identificazione permette all'azienda di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti. Le tematiche materiali sono state identificate da IGD dal 2017, in linea con quanto definito dai GRI Standards, e sono state annualmente riviste e adeguate tenendo conto sia delle eventuali nuove istanze collegate alla gestione del business che di quanto emerso dal rapporto con gli stakeholder. Nel corso del 2022, a seguito della nuova definizione della materialità riportata nell'aggiornamento dei GRI Standards del 2021, la Società ha provveduto ad aggiornare i propri temi material focalizzando l'attenzione sull'impatto dell'organizzazione su ambiente, economia e persone. Nel corso del 2023 la Società ha confermato la materialità di tali temi, a seguito dell'analisi sia del contesto operativo in cui opera che delle aspettative degli stakeholder. I temi material individuati nel 2022 e confermati nel 2023 sono stati ricondotti all'interno dei 5 filoni strategici aziendali:

GREEN	RESPONSIBLE	ETHICAL	ATTRACTIVE	TOGETHER
1. Road to zero emissions 2. Zero waste 3. Accessibilità e mobilità sostenibile	4. Buona occupazione 5. Benessere, salute e sicurezza	6. Governance, etica e corruzione	7. Valorizzazione del portafoglio 8. Spazi da vivere 9. Innovazione	10. Relazione con la comunità e gli stakeholder

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

2.10.2 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

Il 2023 ha rappresentato il secondo anno della Pianificazione di Sostenibilità, riferita al triennio 2022-2024. Semestralmente la Società monitora lo stato di avanzamento circa la realizzazione degli obiettivi previsto nel Piano condividendo i risultati raggiunti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Nei primi due anni la società ha portato a compimento circa il 69% degli obiettivi prefissati nel triennio. Viene di seguito presentata una sintesi delle azioni svolte ed il grado di raggiungimento per ciascun obiettivo. Per la consultazione completa dei 41 target quantitativi per il periodo 2022-2024 e dei 22 obiettivi strategici (c.d. «ambizioni») con orizzonte temporale 2030 si veda il sito www.gruppoigd.it/sostenibilità.

Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2022-2024 viene utilizzata la seguente scala:

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

GREEN

 Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
 Utilizzo di energia elettrica proveniente al 100% da fonti rinnovabili_Italia	Utilizzo, in Italia, di energia elettrica al 96% proveniente da fonti rinnovabili	
 Produzione di energia: raddoppiare l'energia prodotta da fonti rinnovabili (baseline 2021)_Italia	Inserito un nuovo impianto fotovoltaico a La Favorita a Mantova, che entrerà in funzione q1 2024 e 3 impianti fotovoltaici in altrettanti Centri Commerciali in Romania. La potenza di picco cresce del 42% rispetto al 2021	
 Ridurre i consumi energetici – almeno del 15% (base 2018)	L'intensità al metro quadro dei consumi energetici nel 2023 si è ridotta del 22,8% (baseline 2018)	
 Valutare le emissioni «scope 3» e definire prime riduzioni	Rendicontate le emissioni Scope 3 del 2022 con un affinamento del calcolo nel corso del 2023. In via di valutazione la definizione di specifici obiettivi	
 Aumentare del 15% la raccolta differenziata (baseline 2021)_Italia	Nel 2023 la raccolta differenziata è aumentata di ulteriori 6 punti percentuali rispetto al 2021, passando dal 73 all'89% del totale	
 Inserimento di spazi di ricarica per auto elettriche nel 100% del portafoglio italiano (ricarica <22kw e/o ricarica «fast»)	Sono 22 su 26 i Centri Commerciali con almeno un colonnina ricarica auto elettriche.	

RESPONSIBLE

 Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
 Formare ogni anno il 100% dei dipendenti Italia e Romania	Italia e Romania = 100% di dipendenti formati	
 Realizzare una indagine di clima durante il triennio ed almeno due «pulse surveys» per comprendere la percezione dei lavoratori su questioni specifiche _Italia	Realizzata indagine di clima e 1 indagine rapida («pulse survey») nel 2022; nel 2023 realizzato un Virtual Focus Group per coinvolgere i dipendenti nella definizione del nuovo modello di competenze	
 Definire un obiettivo collegato a tematiche ESG per parte della popolazione aziendale (a partire da quello definito per il Management)_Italia	Partendo dagli obiettivi ESG assegnati al Management, attribuiti obiettivi al 10% del personale con leve operative per porre in essere tali target	
 Inserire ogni anno almeno un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti _Italia	Digitalizzati i buoni pasto, con un incremento del loro valore a vantaggio dei dipendenti	
 Certificare il 100% dei Centri Commerciali italiani secondo lo schema «Biosafety Trust Certification» garantendo così il presidio di salute in linea con i protocolli Covid	Rinnovata la certificazione per tutti i Centri Commerciali italiani di proprietà, oltre che la sede	

ETHICAL

 ethical	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
	Integrare in maniera crescente i rischi di sostenibilità all'interno dell'Enterprise Risk Management	Primi risultati del percorso avviato con la nuova funzione di Risk Management per l'integrazione dei rischi di sostenibilità all'interno dell'ERM	
	Ampliare la partecipazione del Consiglio di Amministrazione alla CSR	Svolta nel 2022 attività di <i>induction</i> con il Consiglio di Amministrazione relativamente alla governance ed alle attività svolte in merito alla sostenibilità aziendale.	
	Sviluppare una strategia di Cybersecurity aziendale	Internalizzato il sistema IT ed introdotta una nuova risorsa nel ruolo di IT Network & Security Specialist: applicate specifiche misure di sicurezza volte a proteggere le reti wired e wifi ed a prevenire eventuali attacchi	
	Aggiornare le normative interne nel massimo rispetto della legislazione vigente in tema «privacy»	Aggiornate le procedure e svolte le opportune attività di audit.	
	Codificare un sistema per la valutazione (sia in fase di selezione che periodicamente durante il rapporto contrattuale) dei fornitori lungo la supply chain in ottica di sostenibilità	Definita la «Responsible Supply chain Policy per la gestione sostenibile della Supply Chain, che diventerà operativa dai primi mesi del 2024	
	Mantenere il Rating di Legalità con il massimo del punteggio	Obiettivo raggiunto con il rinnovo 2022 con il massimo della valutazione (3 stellette).	
	Mantenere la certificazione UNI ISO 37001	Ottenuto il rinnovo triennale della certificazione	

ATTRACTIVE

 attractive	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
	Realizzare attività di restyling/refurbishment in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico	Nel 2023 inaugurata la parte retail di Officine Storiche presso Porta a Mare a Livorno ed il restyling del centro Commerciale Portogrande (AP), ponendo particolare attenzione verso gli impatti sociali ed ambientali delle strutture. In corso lavori presso il Centro Commerciale Leonadro ad Imola (BO).	
	100% dei Centri Commerciali italiani con almeno una iniziativa annua con tematica sociale o ambientale	Attività svolta nel 96% dei Centri Commerciali.	
	Una iniziativa trasversale che coinvolga almeno il 50% dei Centri Commerciali su tematiche CSR (Italia)	Organizzata "Isola della salute" con focus sul benessere alimentare in 6 Centri Commerciali.	
	Organizzazione di iniziative volte ad evitare il <i>digital divide</i> (es. raccolta fondi per acquisto dispositivi, corsi di formazione, wi-fi dedicato, ecc.) in almeno il 50% dei Centri Commerciali italiani	Nessuna iniziativa realizzata.	

TOGETHER

 together	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
	Definire un framework per l'emissione di strumenti finanziari collegati ad ambiti di sostenibilità	Framework realizzato ad inizio 2022.	
	Valutare l'opportunità di ottenere un Rating ESG <i>solicited</i>	Ottenuto rating <i>solicited</i> GRESB nel corso del 2023	
	Organizzare un Investor/CSR day	Per il 2023 l'Azienda ha deciso di non organizzare un Investor/CSR Day	
	Incrementare il numero di eventi a cui partecipare anche con focus specifici su temi ESG	L'azienda ha partecipato alla Sustainability Week organizzata da Borsa Italiana.	
	Realizzare almeno una survey per ciascun Centro Commerciale ogni anno (anche utilizzando le possibilità offerte dal direct marketing)	Realizzate 2 wave di customer satisfaction su 7 Centri Commerciali.	
	Coinvolgere almeno una associazione no profit nel 100% dei Centri Commerciali	Coinvolte associazioni non-profit nel 96% dei Centri Commerciali.	
	Valutare l'opportunità di riprendere il progetto «Sodal Borgo»	Dopo la riprogettazione avvenuta nel 2023, il progetto si svilupperà operativamente nel Centro Commerciale Borgo (BO) a partire dai primi mesi del 2024	

2.10.3 I rischi e le politiche/azioni collegate

IGD monitora e gestisce i rischi in maniera integrata all'interno del sistema di Enterprise Risk Management, che include sia rischi finanziari che non finanziari, alcuni dei quali collegati agli ambiti di sostenibilità (riguardanti i cambiamenti climatici, l'etica, la buona occupazione e la sicurezza). Nonostante non rientri fra i soggetti obbligati a redigere la rendicontazione non finanziaria (ex Dlgs 254/16, che recepisce la Direttiva 2014/95/UE), IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. Internamente l'Azienda analizza annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e rendiconta i risultati raggiunti all'interno del Bilancio di Sostenibilità.

Nel corso del 2023 IGD ha definito un'evoluzione del modello di risk management introducendo modelli quantitativi avanzati per la valutazione del rischio. Questi modelli si basano su simulazioni probabilistiche che mirano a valutare vari livelli di confidenza, analizzando sia le condizioni normali che gli stress test. In questo contesto, nel corso dell'anno l'Azienda ha operato nell'ottica di integrare progressivamente i rischi legati agli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG) nel suo modello di Enterprise Risk Management (ERM). Per questa ragione ha definito un progetto a step, in parte realizzato nel 2023, in parte da sviluppare nel 2024. La prima fase del progetto ha permesso all'Azienda di collegare i rischi CSR a quelli contenuti nel sistema di monitoraggio dell'ERM, garantendo così una lettura integrata e complessiva del sistema di gestione dei rischi aziendali. Il percorso proseguirà nel 2024 quando l'integrazione sarà perfezionata ulteriormente e l'identificazione e la valutazione dei rischi ESG rientreranno progressivamente nel processo previsto dal modello ERM. Questo approccio complessivo mira a garantire coerenza e coesione nell'analisi e nella gestione di tutti i rischi, facilitando una comprensione approfondita degli impatti e delle opportunità legate agli aspetti ambientali, sociali e di governance della Società.

I rischi ESG monitorati, il loro collegamento con i temi materiali, le politiche e le azioni identificate per contenerli, gli indicatori utilizzati per monitorare l'efficacia delle azioni intraprese e le opportunità sono riportati nel Bilancio di Sostenibilità, capitolo "Strategia di sostenibilità".

Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2023

Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente sia in merito alle azioni svolte che alle performance socio-ambientali realizzate dalla Società nel corso dell'anno. I dati e le informazioni presenti nel documento sono sottoposti a Limited Assurance secondo le procedure previste dall'ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2023 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo <https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/>

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo stima, a perimetro omogeneo (escludendo il portafoglio ceduto), risultati operativi in crescita anche nel 2024: è previsto un Ebitda in aumento di circa +3% rispetto al 2023, grazie a un ulteriore miglioramento del tasso di occupazione delle superfici e all'entrata a regime per tutto l'anno di alcuni progetti di sviluppo, su tutti Officine Storiche. Sui risultati peseranno però in maniera negativa gli effetti dell'operazione di cessione di un portafoglio di 13 asset descritta più dettagliatamente al paragrafo successivo, oltre all'incremento dei costi della gestione finanziaria legata ai nuovi finanziamenti ottenuti negli ultimi 2 anni in un contesto di tassi di interesse elevato.

Per queste ragioni, e sulla base dell'attuale scenario macroeconomico e operativo, l'Utile netto ricorrente (FFO) 2024 è atteso pari a circa 34 milioni di Euro.

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

Le attività svolte da IGD comportano rischi intrinseci che influenzano la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo.

Al fine di identificare e valutare i rischi aziendali, IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, basato sui principi dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), in particolare utilizzando il *framework* CoSo promosso dal *The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*. Questo approccio sistematico consente di individuare prioritariamente i rischi aziendali, valutare in modo anticipato i potenziali impatti negativi e implementare un sistema di presidi per la protezione dell'azienda.

La Società valuta i diversi rischi aziendali rispetto ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su *Key Risk Indicators*. I *Key Risk Indicator*, infatti, rivestono un ruolo cruciale poiché fungono da indicatori di tendenza, consentendo al Management di monitorare le variazioni significative nei rischi aziendali, fornendo così un prezioso strumento per una gestione proattiva e tempestiva dei potenziali impatti negativi.

Nel corso del 2023, l'evoluzione del modello di Risk Management del Gruppo si è focalizzata sull'introduzione di modelli quantitativi avanzati per la valutazione del rischio. Questi modelli si basano su simulazioni probabilistiche che mirano a valutare diversi livelli di confidenza, analizzando sia le condizioni normali che gli stress test. Il risk appetite framework è stato perfezionato, incorporando parametri quantitativi direttamente correlati ai principali indicatori del piano di budget, come il FFO (Fund for Operations) e il LTV (Loan to Value). Questo set di indicatori sarà ulteriormente ampliato con l'introduzione dell'ICR (Interest Coverage Ratio), fornendo così una panoramica più completa e precisa del profilo di rischio del Gruppo.

Di seguito si descrivono i principali rischi del Gruppo.

2.12.1 Rischi Strategici:

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda i centri commerciali presenti in Romania, il portafoglio detenuto da IGD è caratterizzato da una elevata distribuzione territoriale: tale fattore rappresenta un elemento di diversificazione di rischi correlati a eventuali oscillazioni nei *trend* di consumo territoriali.

La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora periodicamente lo status della *competition* nelle regioni in cui sono locati i propri centri commerciali; la Società risponde alle minacce del mercato mediante opere di rinnovamento e manutenzione straordinaria degli *asset*, iniziative di *marketing* e campagne pubblicitarie volte ad aumentare l'attrattività dei centri commerciali e meglio rispondere alle esigenze della propria clientela.

2.12.1.2 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico

Principali eventi connessi al rischio:

- Incertezza dell'andamento inflattivo;
- Crisi economica generale nazionale/internazionale.

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

La Società analizza costantemente le variazioni del livello di spesa dei consumatori ed i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi di *report* predisposti da professionisti specializzati. Il *Management* monitora l'andamento macroeconomico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria.

Con riferimento al mercato rumeno, il *Management* monitora costantemente l'andamento dell'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica, quali l'andamento dei tassi di cambio e l'andamento programmatico e operativo delle azioni di sostegno europee, non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business. La Società sviluppa e intrattiene relazioni con la comunità finanziaria e d'affari italiana, con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

2.12.1.3 Rischio - Variazioni di scenario socio-politico

Principali eventi connessi al rischio:

- Crisi politica nazionale/internazionale;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sulle normative che la Società deve rispettare.

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

Il *Management*, con riferimento sia al mercato italiano che rumeno, monitora la situazione socio-politica nazionale e internazionale, tramite l'analisi di indicatori di stabilità politica, nonché le evoluzioni normative che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la Società è sottoposta, anche con il supporto di società specializzate.

La Società sviluppa e intrattiene relazioni con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

L'Ufficio Marketing monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'*e-commerce*: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i servizi.

In virtù della partecipazione a gruppi di lavoro e alle Commissioni all'interno del CNCC (Consiglio Nazionale Centri Commerciali), la Società ha la possibilità di analizzare i dati emersi e confrontare con *peer* i presidi posti in essere.

La strategia della Società prevede oggi due aspetti fondamentali: da un lato l'analisi e il continuo perfezionamento del mix merceologico, mirato anche all'introduzione di attività fisiche non sostituibili (es. ristorazione e servizi alla persona), e la rimodulazione/rinnovo degli spazi dei centri commerciali; dall'altro, la sempre maggiore integrazione tra "*online* e *offline*", rendendo i centri commerciali spazi multicanale (es. con i servizi di "prenota e ritira" e "lockers") e personalizzando comunicazione e offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing digitale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La strategia della Società prevede una rigorosa disciplina finanziaria in linea con il profilo "Investment Grade". La Società intende migliorare il proprio LTV ed anche il profilo di liquidità mantenendo una quota significativa di debito a medio e lungo termine, di norma superiore al 90% del debito complessivo. La Società ricorre a diverse fonti di finanziamento ricercando le migliori condizioni disponibili sul mercato dei capitali cercando di allargare, allo stesso tempo, la base investitori. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un rating alla Società con i seguenti livelli: S&P BB outlook stable, e Fitch BBB - outlook stable. I rating riflettono la significativa riduzione del rischio di liquidità per i prossimi 12-18 mesi, ottenuta grazie all'estensione del profilo delle scadenze e al completamento dell'offerta di scambio del bond in scadenza a novembre 2024.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Le attività di pianificazione commerciale sono definite dalla Direzione Commerciale in relazione al posizionamento obiettivo al fine di mitigare il rischio connesso alla possibilità di errori nell'individuazione del potenziale *tenant* mix dei centri commerciali e del mix di offerta, allineati alle esigenze dei potenziali clienti.

La società monitora costantemente, anche attraverso l'ausilio dell'aggiornamento dei dati commerciali in rete aziendale, il *trend* di vendita degli operatori ed il livello di vacancy occupazionale. Tutte le scelte commerciali rispettano le policies definite a livello di Direzione Commerciale e ciascuna azione di carattere non ordinario presa in merito all'allocazione di spazi commerciali è sottoposta ad approvazione da parte della Direzione Commerciale. A tal fine, la Direzione Commerciale effettua riunioni periodiche di coordinamento e controllo dell'azione attuata sul territorio. L'identificazione dell'adeguato *tenant* mix in termini qualitativi è effettuata sulla base della valutazione della localizzazione del centro commerciale e sulla base delle indagini effettuate anche attraverso il supporto di professionisti specializzati, circa le caratteristiche intrinseche del centro, e valutazioni di territorialità. La società ha rafforzato la propria capacità di elaborazione e raccolta dati dotandosi di un Servizio Marketing comprensivo della funzione di analista marketing. L'attività svolta garantisce un flusso informativo di maggior dettaglio e la possibilità di politiche commerciali mirate su differenti livelli: centro commerciale, *tenant*, categoria merceologica. Inoltre, la società effettua a rotazione verifiche sui *tenant* e clienti, attraverso interviste sia telefoniche sia direttamente presso i centri a mezzo di questionari, al fine di valutare la soddisfazione dei clienti per i servizi offerti dal centro e per gli eventi ivi organizzati.

Per quanto riguarda il mercato rumeno, il Management locale valuta attentamente la composizione del mix dei *tenant*, focalizzandosi sulla posizione geografica del centro commerciale e ponendo una particolare enfasi sull'identità regionale/locale del portafoglio di operatori commerciali. Inoltre, si considera la presenza di ancore, sia nel settore alimentare che in altri settori, assicurandosi che siano coerenti e compatibili con la strategia complessiva.

La Società, inoltre, utilizza strumenti per analisi di *benchmark* con i *competitor*, degli andamenti, di traffico e monitora costantemente i *trend* di mercato (monitoraggio mercato potenziale e *new comer*) anche grazie alla propria presenza capillare sul territorio. La Società controlla costantemente l'evoluzione del *Merchandising Mix* e del *tenant mix* attraverso la predisposizione di reportistica mensile creata ad hoc in cui vengono analizzati i principali indicatori di *performance* (*Market Rent*, occupancy, *Merchandising Mix*, *Tenant Mix*, peso degli operatori internazionali, nazionali e locali, etc.). Strategicamente, è stata prevista la riconversione dei piani commercialmente meno appetibili (piani alti) in uffici o attività di servizi, con la conseguente possibilità di massimizzare gli affitti e di negoziare contratti di più lunga durata.

2.12.1.7 Rischio – Crisi format ipermercati

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

La Società, inoltre, da qualche anno sta procedendo con l'inserimento di nuovi servizi e attività innovative legate alla ristorazione e all'intrattenimento interpretando i nuovi trend del mercato retail. Elenchiamo di seguito le azioni più rilevanti adottate dal Gruppo come parte della strategia di risposta al rischio:

- La rimodulazione delle gallerie commerciali in funzione della riduzione delle superfici della GDO dei formati ipermercati;
- La revisione dei canoni per 13 ipermercati è stata avviata con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo. In parallelo, è stata delineata una strategia commerciale sinergica tra l'ipermercato e la galleria, mirando al potenziamento della collaborazione in ambito marketing e gestione. L'obiettivo principale è migliorare complessivamente l'esperienza del cliente;
- La creazione ove possibile di Shop in Shop per gli ipermercati non soggetti a resizing per migliorare la redditività e soprattutto la specializzazione dell'offerta;
- Il potenziamento del servizio clicca e ritira sfruttando gli ex magazzini degli ipermercati che si caratterizzano per l'elevata accessibilità.

2.12.1.8 Rischio - Non ottimale gestione/monitoraggio del processo di trasformazione digitale

Principali eventi connessi al rischio:

- Diminuzione dell'attrattività del centro commerciale / gallerie
- Difficoltà di rispondere alle esigenze personalizzate del visitatore.

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

Nel corso del 2023, IGD ha consolidato un percorso avviato in anni precedenti per adattare le strategie di marketing dei Centri Commerciali alle crescenti opportunità offerte dagli strumenti digitali, mirando a potenziare il contatto con i propri visitatori. Questo sforzo ha trovato concretezza nel primo Piano Digitale della società, che è stato sviluppato dopo l'introduzione, nel 2019, del ruolo di *Digital Specialist* all'interno dell'organico. Questa figura si è dedicata fin da subito a individuare le linee strategiche più appropriate per promuovere la digitalizzazione dei Centri Commerciali.

Il Piano Digitale è focalizzato sulla definizione di azioni e servizi volti a favorire la fidelizzazione, la loyalty e la personalizzazione dell'offerta. Per raggiungere tali obiettivi, il Piano si concentra sulla creazione di un sistema per la lead generation, profilazione e interazione con il target. Quest'ultimo si articola in due componenti principali: i *Tenant* e i Visitatori/Utenti. In risposta alle esigenze di entrambi, sono state implementate azioni e servizi mirati.

Il Piano ha avuto una prima attuazione nel primo semestre del 2021, con l'implementazione del sistema di *Customer Relationship Management* (CRM) nei Centri Commerciali. Per generare contatti e profilare in modo dettagliato, sono state adottate azioni legate ai diversi *touchpoint* che caratterizzano il percorso del cliente, sia online che offline (il cosiddetto *Customer Journey*).

L'implementazione progressiva del Piano Digitale è finalizzata ad aumentare la personalizzazione dell'offerta, incrementando così l'attrattività delle Gallerie. Questo risultato sarà possibile grazie alla collaborazione dei *tenant* e alla capacità di individuare e offrire servizi su misura per le esigenze dei visitatori.

Il Piano Digitale rappresenta l'inizio di un percorso orientato verso l'omnicanalità, sviluppato in fasi graduali in base ai risultati ottenuti, alla risposta dei target e ai cambiamenti nei contesti di mercato.

Le principali azioni sviluppate sono di seguito riassunte:

- Sistema di *Customer Relationship Management* (CRM), collegato con i *touchpoint* fisici e digitali (totem presenti in galleria, sistema wi-fi, eventi, sito internet e Area Plus-Sito Web), utilizzato per gestire la comunicazione con i visitatori;
- Rinnovati i siti web, rivisti nella grafica e nella struttura per migliorarne la *user experience*;
- Realizzata e lanciata l'Area Riservata per i visitatori (Area PLUS +), uno spazio esclusivo ed a loro dedicato all'interno dei siti web, con prodotti, contenuti, servizi, offerte ed occasioni di gaming;
- Utilizzati i social network (Facebook e Instagram) per valorizzare i prodotti in vendita nel Centro Commerciale (attraverso programmi di *Influencer marketing*) e per aumentare le occasioni di drive to store (con iniziative commerciali).

2.12.1.9 Rischio – Corporate Social Responsibility

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società ha ideato un acronimo ("GREAT") rappresentativo della visione di IGD in materia di sostenibilità che riunisce le tematiche *material* individuate. Questo acronimo sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica *Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together*.

Nel 2022 il Gruppo ha investito oltre 2,4 milioni di Euro (in Italia) in interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale delle proprie strutture (oltre 3 milioni di Euro considerando anche gli interventi in Romania). Oltre agli interventi strutturali, la Società è impegnata nell'attività di sensibilizzazione dei comportamenti orientati alla sostenibilità nei confronti di visitatori, fornitori e *tenant*.

La Società si impegna, inoltre, a promuovere un'occupazione di qualità per i propri dipendenti, anche attraverso programmi di formazione per lo sviluppo continuo delle competenze, e si pone l'obiettivo di agire eticamente dotandosi di un efficace sistema di governance allineato alle *best practice* delle Società quotate, in linea con quanto previsto dal Codice di Corporate Governance approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana.

Infine, la Società si impegna a rendere sempre più attrattivi i centri commerciali mediante una valorizzazione continua degli spazi interni ed esterni alle gallerie e ha avviato un processo di dialogo continuo con i propri stakeholders, volto a comprenderne i bisogni e aspettative, valutando la soddisfazione in merito a decisioni prese e ad azioni svolte.

2.12.1.10 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, IGD ha adottato diverse misure in linea con le proprie politiche di sostenibilità per affrontare gli impatti della pandemia. Per i tenant, sono state implementate iniziative di supporto, compresa la rimodulazione straordinaria delle date di fatturazione e di pagamento dei canoni, oltre ad azioni di alleggerimento temporaneo degli oneri economici. Per garantire l'operatività dei Centri, sono state intensificate le operazioni di pulizia, sanificazione e vigilanza, con una campagna di comunicazione dedicata ai comportamenti preventivi. Nel mese di ottobre 2021, IGD ha ottenuto la Certificazione BIOSAFETY TRUST CERTIFICATION Management System per sette Centri Commerciali e la sede a Bologna, impegnandosi a estendere la certificazione al 100% degli asset entro il 2024. La modalità di "lavoro agile" è stata adottata per i dipendenti di sede, con un presidio minimo nei Centri. A livello finanziario, la Società ha risposto agli eventi con misure come la rimodulazione degli investimenti e la razionalizzazione delle spese di gestione non essenziali. Infine, è stato redatto un Piano *Moving Forward* con obiettivi e azioni per il futuro.

Durante l'attività di *risk assessment* del 2023, la Società ha deciso, considerando lo sviluppo dell'andamento pandemico e la remota possibilità di nuove chiusure, di ridurre la probabilità associata all'"occurrence" dell'evento in questione. Tuttavia, il rischio è costantemente monitorato per anticipare possibili riacutizzazioni.

2.12.2 Rischi Operativi:

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

La Società adotta una politica di investimento per la manutenzione e la qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto a 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 a un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nella gestione 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.

Il rischio catastrofale è un argomento di estrema importanza per il Gruppo, soprattutto alla luce degli eventi alluvionali che hanno colpito la regione romagnola. La Società, infatti, consapevole della rilevanza del rischio in esame, nell'esercizio 2023 ha innalzato i massimali/la copertura per far fronte all'eventualità che si verificano eventi catastrofali.

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione/monitoraggio del credito da canoni di locazione e spese condominiali

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

La Società effettua analisi sui potenziali clienti con il supporto di professionisti esterni specializzati, mirando a identificare indicatori di rischio. Per garantire l'adempimento degli impegni contrattuali, richiede a tutti i clienti fidejussioni e/o depositi cauzionali. Durante il rapporto contrattuale, la Società monitora costantemente l'aderenza agli impegni, intervenendo secondo le procedure interne in caso di anomalie. In situazioni eccezionali, soprattutto per operatori meritevoli, la Società può adottare temporanee misure di sostegno. Un sistema apposito, con analisi mensili e monitoraggio quotidiano,

valuta la situazione creditizia degli operatori esistenti e il merito creditizio dei nuovi. Questo sistema consente di effettuare analisi di solvibilità per nuovi operatori e monitorare nel tempo il rischio associato ai contratti esistenti, inviando *alert* automatici in caso di peggioramento del *rating* creditizio del *tenant*.

La Direzione Commerciale collabora a stretto contatto con il Servizio Affari Legali e Societari, l'ufficio Contratti e l'ufficio Credit Management producendo periodicamente report dettagliati sugli andamenti dell'attività di recupero destinati, rispettivamente, al Management e agli Organi di Controllo.

La politica di svalutazione crediti prevede una significativa copertura (circa 72% per i crediti in contenzioso, 83% per i crediti in procedura); l'aggiornamento delle coperture avviene su base trimestrale.

Per quanto riguarda le spese condominiali, nel corso del rapporto contrattuale, i Consorzi monitorano costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, si applicano le procedure interne per la gestione dei crediti.

In particolare, lo scadenziario clienti e le situazioni creditizie sono aggiornati costantemente. I consorzi hanno affidato il service per la gestione amministrativa a IGD Service che, a sua volta, lo ha affidato a società esterne. IGD Service riceve, da tali società, una reportistica periodica circa la situazione creditizia degli operatori e, in caso di criticità, decide le soluzioni da adottare.

La Società ha incentivato un rapporto costante tra la Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete e la Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT/Ufficio Legale al fine di definire una strategia comune per la gestione del credito.

La Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete, con la collaborazione della Direzione Commerciale, Marketing e CSR ha avviato un processo di trasformazione dei consorzi in modo tale da avere un controllo sulla fatturazione degli oneri consortili. In particolare, i consorzi operatori vengono trasformati in consorzi proprietari per poter gestire direttamente sia gli oneri che gli affitti, così da esercitare un maggiore controllo sulla situazione creditizia degli operatori.

Per quanto riguarda le attività svolte in Romania, è essenziale notare che secondo la legislazione rumena, il proprietario ha il diritto di ottenere immediatamente il locale affittato in caso di mancato adempimento da parte del locatore, avviando, inoltre, una procedura legale nei suoi confronti. Winmarkt utilizza contratti standard che includono clausole relative al rischio di credito, interessi di mora e penalità, e richiede a ogni operatore di fornire garanzie attraverso fidejussioni o depositi cauzionali. La politica di svalutazione crediti prevede una copertura del 100% per i crediti con *ageing* superiore ai 60 giorni, a meno che non ci siano accordi sottoscritti. Il rating dei clienti segue prassi aziendali consolidate, considerando le skills commerciali, le valutazioni degli azionisti e le informazioni della Camera di Commercio per gli operatori nazionali. Per gli operatori locali, invece, sono cruciali le skills commerciali dei singoli Direttori di Centro. Una procedura formale è stata implementata per presidiare e mitigare il rischio. Winmarkt monitora costantemente la qualità creditizia dei *tenants* valutando la sostenibilità del canone di locazione rispetto al fatturato del *tenant*. La strategia di posizionamento favorisce gli operatori internazionali con uno standing creditizio migliore rispetto a quelli nazionali e locali.

2.12.2.3 Rischio –Valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Il rischio di natura esogena viene costantemente monitorato dalla Direzione Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete.

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, il trend del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, il supporto del perito esterno in sede di valutazione degli asset, costituiscono elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale. 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 sensitivity analysis sui principali asset in portafoglio allo scopo di valutare ed anticipare i possibili impatti di variazioni nelle principali variabili economiche sulle quali sono valutati gli Immobili (Tasso di attualizzazione, Tasso di Capitalizzazione, Fatturato). Inoltre, al fine di garantire un maggiore presidio sulle attività di valutazione degli asset e la rotazione degli asset periziati, la società ha affidato a periti indipendenti la valutazione di parte del portafoglio immobiliare.

La Direzione di Pianificazione e Controllo ripercorre le perizie, verifica se ci sono degli errori e ricostruisce il Discounted Cash Flow. Nel Bilancio vi è la sensitivity delle variabili principali (aumento e diminuzione dei tassi in uscita), mentre in sede di forecast/budget/piano industriale, viene effettuata un'ipotesi sul valore atteso degli asset.

Per rafforzare la strategia di risposta al rischio di una non corretta valutazione degli asset, la Società ha inoltre adottato una procedura che disciplina il processo di valutazione degli asset, le responsabilità in capo a IGD e ai periti e i controlli da porre in essere al fine di mitigare il rischio di una non corretta valutazione.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società monitora costantemente il rapporto con i propri *tenant* attraverso il controllo costante delle inadempienze degli operatori e del rispetto delle condizioni contrattuali e le attività di supervisione della Direzione Commerciale sul territorio. Ciascun operatore viene sottoposto ad attività di selezione

precontrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria delle prospettive economiche legate alla propria attività e alla storicità dei rapporti di credito. Inoltre, ai *tenant* viene solitamente richiesta una garanzia in fase di sottoscrizione del contratto in genere di importo pari a 6 (sei) mensilità del canone sotto forma di fidejussione o deposito cauzionale.

La Società dispone di contratti standard di locazione/affitto di ramo d'azienda che possono essere eventualmente integrati sulla base di specifiche previsioni; in caso di necessità la Società ricorre a consulenti esterni per la definizione delle clausole contrattuali atipiche.

La Società, in fase di redazione del budget annuale, ha prudentemente adottato strumenti di mitigazione del rischio (scontistica temporanea, azioni di *co-marketing*) e contestualmente rafforzato la propria struttura organizzativa (servizio *Credit Management*).

In Romania, la gestione dei contratti è attentamente sorvegliata attraverso un costante rapporto con gli operatori, gestito dal management locale, specialmente tramite la struttura commerciale. Prima di procedere a una rinegoziazione contrattuale, il Management valuta l'effetto del canone di locazione sul fatturato dell'operatore. Qualsiasi modifica contrattuale richiede l'approvazione del Direttore Commerciale, del COO o del Consiglio di Amministrazione, a seconda dei limiti autorizzativi stabiliti dall'assemblea. La presenza dell'Ufficio contratti a livello centrale, con una struttura dedicata al mercato rumeno, offre una costante supervisione di questo rischio.

Il portafoglio clienti di Winmarkt è eterogeneo, comprendendo operatori locali, nazionali e internazionali. La società continua a consolidare i rapporti con i *tenant* con uno standing creditizio migliore, attraverso una gestione contrattuale finalizzata a estendere la durata della locazione, inserire clausole più rigorose e prolungare il *lock-in-period*. Dal punto di vista legislativo e normativo, esiste una maggiore flessibilità nelle attività di rinnovo o chiusura dei contratti.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società presidia il rischio *vacancy* attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori esistente e con eventuali nuovi operatori.

Sono previste intense attività di relazione con gli operatori al fine di ottimizzare la copertura degli spazi ed è prevista attività di investimento su attività di promozione e lancio.

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

Nell'ambito della gestione quotidiana delle attività, si monitorano le percentuali di occupazione dei vari centri commerciali e si definiscono eventuali azioni da intraprendere. La Società opera investimenti costanti in *capex* volti ad aumentare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di *layout* interno, adattandosi alle richieste del mercato e/o a condizioni economiche congiunturali. La Società ha in atto l'attività di *restyling* (anche non *prime*) al fine di mantenere elevata l'attrattività e Particolare attenzione è rivolta all'analisi e al monitoraggio delle performance dei *tenant* all'interno delle gallerie: mensilmente la Direzione Commerciale, Marketing e CSR redige un report sull'andamento delle vendite degli operatori presenti nei Centri Commerciali in Portafoglio. Qualora se ne ravvisasse la necessità, al fine di alleggerire il conto economico dei punti vendita, preservando quindi l'*occupancy*, vengono attuate azioni di supporto temporaneo sui canoni. In taluni casi, in fase

di apertura di un nuovo punto vendita, al fine di sostenere i *tenant* nella fase di start up/avviamento, vengono concessi *step rent* che raggiungono il valore a regime al raggiungimento del terzo anno contrattuale.

Per incentivare la presenza di anchor store particolarmente attrattivi i quali aiutano di conseguenza a preservare l'occupancy della galleria - la Società contribuisce alla realizzazione del punto vendita attraverso *fit out contribution*.

Per quanto riguarda il mercato rumeno, è importante comprendere che il portafoglio Winmarkt ha delle peculiarità che ne contraddistinguono la strategia ed il monitoraggio del livello di occupazione degli immobili.

I centri commerciali, situati nel cuore della città (vicino al palazzo comunale o alla principale cattedrale), seguono un modello di sviluppo ispirato al department store, privilegiando una struttura verticale (multipiano). Questa configurazione comporta un rischio di turnover degli operatori e, di conseguenza, una maggiore presenza di spazi vuoti nei piani meno prestigiosi (3°-4°-5° piano).

La strategia commerciale è di "*full occupancy*" degli immobili (per i piani meno nobili si privilegia l'*occupancy* mediando sul livello del *rent/mq*) sfruttando al massimo l'effetto richiamo delle ancore (alimentari e *fashion*).

La rotazione degli operatori è generalmente elevata, soprattutto nei piani superiori. Per i piani meno nobili è in atto la conversione ad uso complementare al Retail, tramite il supporto di agenzie esterne specializzate anche nell'Entertainment.

Vengono attuate azioni di marketing a livello di singolo centro commerciale, finalizzate ad attrarre la clientela a supporto dei piccoli operatori locali.

Il Gruppo ha introdotto un cruscotto di controllo volto a monitorare la strategia industriale attraverso indicatori di budget, Occupancy Rate, Merchandising Mix, Vendite.

2.12.2.6 Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

Nel 2021 la Società ha avviato un percorso di internalizzazione dei servizi IT.

Il progetto si è sviluppato attraverso la creazione e messa in produzione di un nuovo ERP/EPM, l'aggiornamento di piattaforme terze complementari (finanza e contratti) e l'insourcing dei servizi di HCM e di infrastruttura di sicurezza.

Dal 1° gennaio 2022 è stato istituito un Servizio IT, che opera all'interno della Direzione Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.

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.

2.12.2.7 Rischio connesso alla performance o a criticità di terze parti che forniscono prodotti/servizi (es. consulenti, prestatori d'opera terzi)

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di imprese di costruzione cui si commissiona la realizzazione di opere per il Gruppo
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di venditrici di centro commerciale finito "chiavi in mano"
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali, nonché responsabilità professionale di fornitori.

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

La Società prevede che la selezione di professionisti, prestatori d'opera, società di costruzione, professionisti esterni e periti segua un'analisi preliminare finalizzata alla verifica dei requisiti di solidità patrimoniale, economica, finanziaria e professionale al fine di ridurre il rischio di possibile inadempienza e/o default della controparte, nel rispetto delle procedure interne. Inoltre, ai sensi di quanto disposto dalla Politica Anticorruzione (UNI ISO37001:2016) e dalla Procedura di Due Diligence adottate dalla Società, tutte le terze parti (attive e passive) vengono sottoposte a screening/Due Diligence.

Gli schemi contrattuali applicati contengono un set di clausole a garanzia del committente (es. penali per ritardi e per difformità nelle modalità di erogazione dei servizi).

Nel corso della gestione del rapporto contrattuale, la Direzione interessata monitora i tempi di realizzazione delle opere e/o dei servizi e verifica attentamente il rispetto degli standard qualitativi fissati.

Ciascuna Direzione competente seleziona il proprio fornitore e approva il pagamento della corrispondente fattura, nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla procedura dedicata agli acquisti. In ottemperanza alla "Politica di Anticorruzione" (UNI ISO 37001:2016) e alla procedura "Due Diligence del Gruppo", tutte le terze parti, sia attive che passive, sono soggette a screening/Due Diligence.

Con particolare riferimento alla realizzazione di centri commerciali da parte di società di costruzioni, attraverso contratto di appalto, è previsto un presidio di una risorsa interna, nonché di un professionista esterno, il quale redige settimanalmente/bisettimanalmente un report sull'andamento del cantiere.

Con riferimento all'acquisto di centri commerciali finiti "chiavi in mano", la Società richiede alla controparte una fideiussione bancaria a garanzia delle caparre e degli acconti.

La Società ha previsto audit trimestrali a cura dell'OdV e del CCR sull'attività di acquisto di beni e servizi e appalti di costruzione.

2.12.3 Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:

- applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
- impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nei casi e nelle modalità previste dalla normativa vigente, dello status di SIIQ.

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

La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SIIQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio della Direzione Amministrazione, 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 una risorsa interna dedicata.

In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua con cadenza semestrale e, preventivamente in caso di operazioni straordinarie, il calcolo dell'asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa. I risultati dei test effettuati sono condivisi con il Management. Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni dei redditi sono visionate e controllate da un primario studio fiscalista.

Per ogni problema legato a nuove operazioni, è buona prassi della Società chiedere supporto alla Società di Revisione.

In passato, la società ha registrato accertamenti su IGD Management, su IGD Property e su Punta di Ferro ad esito dei quali non sono emersi rilievi significativi.

La Società è stata inoltre oggetto di accertamento (in tema di imposta registro) legato all'acquisizione del portafoglio ECP, il quale è stato chiuso senza rilievi significativi.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La supervisione sul processo di adeguamento al GDPR è affidata al DPO esterno che si avvale della struttura legale interna, sia per la parte documentale (organigramma privacy e relative Nomine e Autorizzazioni) sia per la parte contrattuale.

Dal 2018, a seguito dell'introduzione del GDPR, viene svolta la formazione specifica estesa a tutti gli impiegati, quadri e dirigenti e vengono eseguiti audit periodici (oggetto di reportistica annuale in occasione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale).

2.12.3.3 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG.

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

Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Management. Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che introduce il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato in tal senso e la Società si è dotata di una piattaforma di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperta sia i soggetti interni che a soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione. La certificazione è stata rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società, coerentemente con la regolamentazione delle Società quotate, si è dotata di una struttura di Investor Relations. Le informazioni sono quindi gestite da due divisioni: l'Investor Relations che si occupa degli adempimenti e dei rapporti con Borsa Italia e il Servizio Affari Legali e Societari che, sotto il coordinamento della direzione di riferimento e di studi legali specializzati si occupa di quelli con l'Autorità di Vigilanza Consob. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato, il Management e nel rispetto della regolamentazione interna in materia di market abuse.

Le comunicazioni sono sottoposte alla verifica del Management e dell'Amministratore Delegato in ragione della rilevanza delle stesse.

Inoltre, si segnala come la Società abbia predisposto una timetable per gli adempimenti connessi alle Assemblee periodiche di approvazione di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider. La Società ha aderito al Codice di Corporate Governance (2020, Borsa Italiana, Comitato di Corporate Governance). La Società effettua un monitoraggio continuo sull'evoluzione della normativa di riferimento e sulle possibili implicazioni sugli adempimenti a suo carico.

2.12.3.5 Responsabilità ex L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

'La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività operative di verifica sono state assegnate alla funzione di Internal Audit.

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

La Società ha adottato un modello di analisi dei rischi e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La Società svolge attività di testing (annuale) sui processi e sotto-processi amministrativo-contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul reporting. Le osservazioni emerse in fase di attività di testing 262 sono oggetto di formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

2.12.4 Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.12.4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

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

Ad oggi tutte le operazioni di rifinanziamento che la Società sta considerando presentano condizioni più elevate rispetto al passato, comportando, allo stesso tempo, un incremento del rischio.

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

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

La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso e tenuto conto della curva dei tassi valuta anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar" con una copertura nell'intorno dell'80% (al 31.12.2023) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Società considera soddisfacente un indice di copertura pari all'80% circa.

La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un *rating* alla Società con i seguenti livelli: S&P BB outlook stable, e Fitch BBB- outlook stable.

La Direzione Finanza monitora attentamente i parametri valutati dalle due agenzie di rating che attribuiscono un rating alla Società, poiché riconosce l'importanza cruciale di questi valori nella salvaguardia della credibilità finanziaria del Gruppo e nella costruzione della fiducia da parte degli stakeholder.

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

2.12.4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena Ron.

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

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

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

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

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

2.12.5 Altre considerazioni

Come riportato nel paragrafo 2.10, il Gruppo è attivo nella valutazione dei potenziali rischi correlati al cambiamento climatico rispetto alla propria operatività, identificando possibili impatti in termini di:

- incremento dei consumi, dei costi energetici e danni causati da eventi ambientali improvvisi;
- aumento dei costi gestionali collegato all'incremento dei prezzi dei combustibili fossili;
- normative più stringenti in ambito ambientale e possibili sanzioni;
- calo reputazionale derivante dal verificarsi di eventi, a impatto ambientale, nei quali potrebbe essere coinvolto il Gruppo.

Con particolare riferimento ai rischi di transizione e ai potenziali riflessi nelle valutazioni al fair value del portafoglio immobiliare, come riportato all'interno delle perizie, gli Esperti Indipendenti hanno

tenuto conto degli indicatori "ESG" in ogni immobile e conseguentemente riflesso nei flussi di cassa alla base del modello valutativo una componente di costo. Tale componente incorpora eventuali oneri di manutenzione straordinaria in capo alla proprietà, tra cui anche costi connessi ad opere per migliorare l'efficientamento energetico, collegati alle linee guida del piano pluriennale e alle ambizioni aziendali, pur non rappresentando una stima puntuale degli stessi, anche in considerazione del fatto che non sussistono ancora obblighi regolamentari che impongono alla società il sostenimento di determinati costi.

Gli Esperti Indipendenti evidenziano infatti nei propri rapporti valutativi che allo stato attuale non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche "ESG".

I medesimi indicano altresì che per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico c'è un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, in quanto l'immobile sarebbe in grado di attrarre tenant di alto standing. Pertanto, gli elementi relativi all'efficientamento energetico vengono riflessi in maniera indiretta nella valutazione immobiliare ed il Valore di Mercato stesso ne esprime le qualità in maniera implicita.

Nel corso del 2023, il Gruppo ha ampliato significativamente il suo impegno verso la sostenibilità energetica sia in Italia sia in Romania. Il 96% dell'energia utilizzata è stata acquistata da fonti rinnovabili ed è cresciuta l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, concentrandosi principalmente sull'installazione di pannelli fotovoltaici. Questa iniziativa ha portato a una notevole crescita del 42%, con la capacità di produzione passata da 2,1 MW a 2,98 MW, contribuendo in modo significativo alla transizione verso una produzione energetica più sostenibile.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

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

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

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2023 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2023 IGD non possiede azioni proprie.

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo

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

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2023, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari ad Euro 72.515 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 125,2 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 11,2 milioni, pari al 9,0%, principalmente per effetto dell'adeguamento ISTAT dei canoni, delle nuove commercializzazioni e dell'avvenuta fusione per incorporazione in IGD SIIQ della società controllata IGD Management SIINQ con effetti giuridici dal 1° ottobre 2023 ed effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2023. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in incremento in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente, ma con una incidenza sui ricavi in miglioramento dal 26,4% al 25,0%.

Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 28,1 milioni, è decrementato per Euro 51,7 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 120 milioni (svalutazioni pari ad Euro 59,3 milioni al 31 dicembre 2022).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2023, pari ad Euro 44,1 milioni, risulta in incremento per Euro 15,7 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

L'indebitamento finanziario netto risulta in peggioramento rispetto al 2022 per circa 56,1 milioni di Euro principalmente per gli effetti della fusione per incorporazione in IGD SIIQ della società controllata IGD Management.

La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2023 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2023	31/12/2022	▲	%
Investimenti immobiliari	1.810.741	1.741.750	68.991	3,81%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.288	25.926	(23.638)	-1033,13%
Attività immateriali	1.774	1.765	9	0,51%
Altre attività materiali	9.035	8.734	301	3,33%
Crediti vari e altre attività non correnti	83	83	(0)	-0,29%
Partecipazioni	142.085	212.098	(70.013)	-49,28%
Capitale Circolante Netto	(15.210)	(10.780)	(4.430)	29,13%
Fondi	(6.838)	(5.407)	(1.431)	20,93%
Debiti e altre passività non correnti	(16.890)	(13.296)	(3.594)	21,28%
Imposte differite passive/(attive) nette	1.593	971	622	39,05%
Totale impieghi	1.928.661	1.961.844	(33.183)	-1,72%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.049.568	1.140.988	(91.420)	-8,71%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.205	(920)	2.125	176,35%
Posizione finanziaria netta	877.888	821.776	56.112	6,39%
Totale Fonti	1.928.661	1.961.844	(33.183)	-1,72%

Di seguito si riporta il conto economico gestionale di IGD SIIQ S.p.A.:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (a)/(b)
	31/12/2023	31/12/2022	
Ricavi da attività locativa freehold	120.564	109.583	10,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.220	3.243	-0,7%
Totale Ricavi da attività locativa	123.784	112.826	9,7%
Locazioni passive	-6	-4	50,0%
Costi diretti da attività locativa	-18.728	-18.808	-0,4%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	105.050	94.014	11,7%
Ricavi da servizi	1.017	1.181	-13,9%
Costi diretti da servizi	-16	-7	n.a.
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.001	1.174	-14,7%
Personale di sede	-7.184	-6.653	8,0%
Spese generali	-5.301	-4.539	16,8%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	93.566	83.996	11,4%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,0%</i>	<i>73,7%</i>	<i>1,8%</i>
Svalutazioni e adeguamento fair value	-120.043	-59.343	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.645	-1.124	46,4%
EBIT	-28.122	23.529	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-44.062	-28.324	55,6%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI	-45	4	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-72.229	-4.791	n.a.
Imposte	-286	-237	20,7%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-72.515	-5.028	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-72.515	-5.028	n.a.

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

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

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

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

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

Consiglio: il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

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

Esercizio: l'esercizio sociale 2023, a cui si riferisce la Relazione.

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

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

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

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

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

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

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

3.1 // PROFILO DELL'EMITTENTE

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

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

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

Con riferimento alle politiche di gestione dei rischi, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal Comitato Controllo e Rischi, nel corso di specifiche riunioni consiliari, ha preso regolarmente atto degli sviluppi del progetto di *Enterprise Risk Management* (ERM) della Società, periodicamente aggiornato attraverso processi strutturali di risk assessment, valutazione dei nuovi rischi identificati e dei relativi presidi in essere, in ottica di integrazione con le strategie perseguite, tenuto conto del modello organizzativo e di business della stessa. Il tutto è stato riflesso nella definizione del Piano Industriale 2022-2024. A tal riguardo si rimanda al successivo paragrafo 3.8 "Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi – Comitato Controllo e Rischi". Analogamente, con riferimento alle politiche retributive, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha proposto revisioni e integrazioni al sistema premiante al fine di rafforzare l'incisività e la coerenza degli obiettivi di performance con la strategia di business e di sostenibilità della Società, su un orizzonte temporale pluriennale, al fine di creare valore nel lungo termine.

Anche per l'esercizio 2023 la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive la strategia, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante l'esercizio in ambito ESG.

La Società pubblica annualmente il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, mettendolo a disposizione del pubblico sul sito <http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/>.

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

La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob (capitalizzazione inferiore alla soglia prevista da Consob).

Capitalizzazione media		
2023	2022	2021
278.798.937	404.697.177	429.290.348

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

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 27 FEBBRAIO 2024

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

Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari ad Euro 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)

Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

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

Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (cfr. tabella 1).

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

- i. in data 28 novembre 2019 ha riacquistato le obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. Per effetto dell'operazione di scambio avvenuta in data 17/11/2023, l'ammontare residuo dell'obbligazione si è pertanto ridotto a € 57.816.000.;
- ii. in data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- iii. in data 4 agosto 2022 ha stipulato un contratto di finanziamento senior green non garantito per Euro 215.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- iv. in data 9 maggio 2023 ha stipulato un contratto di finanziamento senior green garantito per Euro 250.000.000,00 con Intesa Sanpaolo S.p.A. ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;
- v. In data 17 novembre 2023, a seguito dell'operazione di offerta e scambio sul prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024, la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior per Euro 310.006.000,00 il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla passivity rule né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al

valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile, da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 codice civile, purché afferenti all'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter codice civile.

Ad oggi la Società non ha in essere alcuna autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, del Codice Civile.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Indennità ad amministratori (ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/>.

Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera I), TUF)

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della Società, all'indirizzo: www.gruppoigd.it. Si rinvia altresì al paragrafo "Consiglio di Amministrazione" della presente Relazione.

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

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice configurando la propria struttura di Corporate Governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.

Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, ° sin dal 2020, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Codice, nella versione vigente, è disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: <https://www.borsaitaliana.it/>.

In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha altresì adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che – unitamente ad altri documenti (Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le operazioni con parti correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione) – costituisce l'insieme degli strumenti di auto normazione della Governance della Società.

In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.

La Società ha, tra le sue controllate, le società Win Magazin S.a. e Winmarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che non influenzano l'attuale struttura di Governance di IGD.

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo e di stimolo nei processi decisionali mediante un'attenta valutazione delle informazioni e della documentazione messi a disposizione in occasione delle riunioni consiliari, anche con il supporto dei Comitati endoconsiliari. I Comitati riferiscono al Consiglio di Amministrazione, con periodicità semestrale, sull'attività svolta e/o in occasione della trattazione delle specifiche materie di competenza; merita rilevare il ruolo svolto dal Comitato di Controllo e Rischi sull'attività di costante monitoraggio – nell'ambito del progetto ERM – del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

In particolare, al Consiglio, fermo restando le competenze previste dalla legge e dallo Statuto, nonché le funzioni specifiche nell'ambito del Sistema di Controllo Interno, sono attribuite le seguenti funzioni:

a) esamina e approva il piano industriale e/o il piano strategico della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine;

b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e/o del piano strategico e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;

d) definisce il sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate aventi rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;

f) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione d'intesa con l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi), la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. Si rinvia per ulteriori informazioni alla Sezione 5 della presente Relazione.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2023:

- nell'ambito del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi, ha ulteriormente implementato il modello di Enterprise Risk Management, valutando adeguatamente identificati i principali rischi, rispetto al modello di business della Società e del Gruppo, ritenendoli compatibili con una gestione d'impresa coerente con i propri obiettivi strategici;
- ha approvato l'aggiornamento delle procedure aziendali riconducibili a processi volti ad assicurare la compliance in ambito D. Lgs. 231/2001, ISO 37001, MAR, Parti Correlate, GDPR, Codice di Corporate Governance e trasparenza, al fine di riflettere, in particolare, i cambiamenti di tipo organizzativo e di efficientamento dei flussi di processo e dei principali controlli attuati dalla Società;
- ha approvato le integrazioni alla "Procedura di gestione delle Segnalazioni Whistleblowing" adottata dalla Società, per tener conto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. 24/2023 in materia, secondo quanto meglio specificato in seguito;
- approvato il Progetto di Fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management Siinq S.p.A. nell'ottica di razionalizzare e semplificare la struttura societaria del gruppo, il tutto con efficacia dal 1° ottobre 2023;
- è stato oggetto di informativa, con cadenza semestrale, in merito al grado di attuazione del Piano Industriale 2022-2024 approvato;
- ha valutato, con cadenza almeno trimestrale, il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, politica di remunerazione e sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si rinvia, rispettivamente, alle Sezioni 4, 8 e 9 della presente Relazione.

Il Consiglio ha approvato in data 14 dicembre 2021 la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" che disciplina gli strumenti del Dialogo e le modalità di coinvolgimento e comunicazione, in linea con quanto raccomandato dal Codice e con le politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali, dai Proxy Advisors, dai gestori attivi e con le best practices internazionali, con le disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR") e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate".

Il Consiglio è altresì periodicamente informato dall'Amministratore Delegato sull'attività di investor relations svolta, grazie a strumenti di reportistica concepiti ad hoc e oggetto delle riunioni consiliari.

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 11 della presente Relazione.

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

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob pari, per l'anno 2024, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 92 del 31 gennaio 2024) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.

All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 6 della presente Relazione

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

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 7 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 3 Amministratori non esecutivi. I Consiglieri sono tutti dotati di professionalità e competenze adeguate ai compiti loro affidati, e di ciò si è tenuto conto in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, anche alla luce dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente su dimensione, composizione e funzionamento dell'Organo in relazione alla complessità della Società, che è stato sottoposto agli azionisti in occasione dell'Assemblea del 15 aprile 2021.

Nella composizione del Consiglio di Amministrazione, le competenze degli Amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione. Una componente significativa degli amministratori non esecutivi è indipendente e rappresentano n. 7 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica con durata fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Rossella Saoncella (Presidente), Claudio Albertini (Amministratore Delegato),

Stefano Dall'Ara (Vice Presidente), Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Alessia Savino, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix.

All'Assemblea ordinaria degli azionisti del 15 aprile 2021, che ha nominato l'attuale Consiglio, sono state presentate tre liste da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (Lista n. 1), di Unicoop Tirreno soc. coop. (Lista n. 2) e di Europa Plus SCA SIF (Lista n. 3). I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Rossella Saoncella, Stefano Dall'Ara, Claudio Albertini, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi e Rossella Schiavini. Tale lista è stata votata dal 43,37% delle azioni rappresentate in Assemblea.

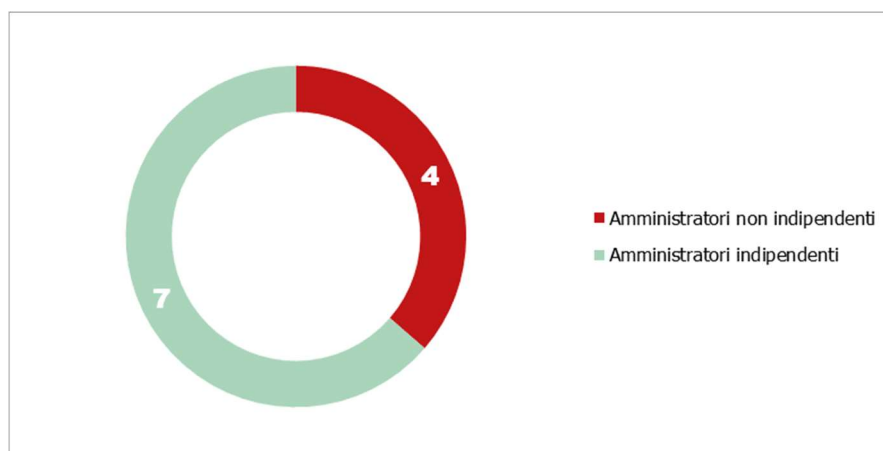
Dalla Lista n. 2 presentata dal Socio Unicoop Tirreno soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 7,87%) è stata tratta l'amministratore Alessia Savino. Tale lista è stata votata dal 7,87% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix. Tale lista è stata votata dal 18,10% delle azioni rappresentate in Assemblea.

I Consiglieri Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'Esercizio, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice, la data della prima nomina, nonché la composizione dei Comitati.

Indipendenza degli amministratori



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione.

Rossella Saoncella***Presidente del Consiglio di Amministrazione***

Nata nel 1954, si è laureata in Fisica presso l'Università di Bologna nel 1977, ha conseguito il Master in Direzione Aziendale IFOA nel 1978. Fino al 2011 è stata Direttore Generale del Gruppo Granarolo e, prima del 1993, dirigente del Gruppo CONAD. Negli ultimi anni ha ricoperto delicati incarichi in amministrazioni comunali dell'Emilia-Romagna e la carica di Consigliere di Amministrazione di HERA S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Claudio Albertini***Amministratore Delegato dal maggio 2009 (Consigliere di Amministratore dal 2006)***

Nato nel 1958, è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna e nel Registro dei Revisori Contabili. È alla guida di IGD dal maggio 2009, dopo essere stato Consigliere non esecutivo della Società nei tre anni precedenti. Ha maturato una carriera ultraventennale all'interno del Gruppo Unipol, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di Unipol Merchant e Direttore delle Partecipazioni del Gruppo UGF. È membro del Nominations Committee di ECSP (European Council of Shopping Places); è stato inoltre membro dell'Advisory Board di EPRA (European Public Real Estate Association) fino a settembre 2023. Riveste il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società IGD Service S.r.l.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Stefano Dall'Ara***Amministratore non esecutivo***

Nato a Bologna nel 1963, ha seguito vari percorsi formativi e di specializzazione in ambito bancario e finanziario tra cui quelli presso l'Università Bocconi di Milano e l'Università di Siena. Ha maturato una pluriennale esperienza nel mondo bancario dal 1984 al 2005, settore nel quale dal 1993, con il passaggio in Banca di Bologna, ha iniziato a ricoprire incarichi direttivi. Dal 2005, con la nomina a Direttore Finanza di Coop Adriatica, ha assunto anche diversi incarichi di amministratore esecutivo e non, sia nel mondo Coop che nel Gruppo Unipol, in società prevalentemente del settore finanziario, bancario, assicurativo, immobiliare e, dal 2011 anche nel settore dei Fondi Pensione. Dal 2016, nominato Direttore Partecipate di Coop Alleanza 3.0, ha iniziato a svolgere ruoli anche in imprese, enti ed associazioni di altri settori, come il commercio, l'export, il turismo e le librerie.

Tra i vari incarichi portati a termine recentemente tra il 2022 ed il 2023 si segnalano la presidenza del consiglio di amministrazione di CCFS Consorzio Finanziario Nazionale, quello di Direttore delle Partecipate di Coop Alleanza, quello di consigliere di amministrazione di Eataly e di Eataly World, quello di vice presidente di FTO Federazione Nazionale del Turismo Organizzato e quello di presidente del Fondo Pensione Previdenza Cooperativa.

Attualmente è presidente del Consiglio di Amministrazione di Gattinoni Travel Store S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione di Cooperare S.p.A., membro del consiglio di amministrazione di Coop Reno s.c.a.r.l., membro del Consiglio di Amministrazione di Parfinco S.p.A., membro del consiglio di amministrazione di Italian Coop Trade S.r.l., vice presidente del consiglio di amministrazione di Fi.bo S.p.A., presidente del consiglio di amministrazione ed amministratore delegato di SCS Consulting S.p.A. Dal maggio 2023 è membro della Direzione Nazionale di Legacoop e dal gennaio 2024 è Responsabile dell'Area Finanza di Legacoop Nazionale. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Timothy Guy Michele Santini***Amministratore indipendente***

Nato nel 1966, si è laureato in Lingue moderne. È membro iscritto alla Royal Institution Of Chartered Surveyors in Inghilterra. Ha lavorato presso Jones Lang LaSalle a Londra e nei team europei dedicati al retail, specializzandosi nel retail fuori dai centri storici. Ha trascorso più di vent'anni in Eurocommercial Properties dove è stato senior director, responsabile delle attività italiane della società, riportando direttamente ad azionisti, analisti e al CEO. Ha fondato gli uffici italiani di Eurocommercial e ha acquistato, gestito, rinnovato e ampliato alcuni dei più noti centri commerciali italiani. Prima di concentrarsi sull'Italia è stato attivo nella gestione patrimoniale dei centri commerciali in Francia, Spagna, Belgio e nei Paesi Bassi. Attualmente fornisce consulenza sul mercato retail italiano e dà supporto a persone e/o società tramite attività di coaching e mentoring. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Alessia Savino***Amministratore non esecutivo***

Nata nel 1967, laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Finanza e Amministrazione presso Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora dal febbraio 2017. Professionista dell'area Finance, vanta una duplice esperienza bancaria e aziendale avendo prestato la propria attività presso due importanti gruppi bancari e in due multinazionali industriali. Lato Corporate, ha svolto la funzione di General Manager e membro del Consiglio di Amministrazione della Società Finanziaria del Gruppo Giorgio Armani per circa 15 anni; precedentemente è stata Tesoriere di Gruppo della società Aprilia, oggi Gruppo Piaggio. Per quanto riguarda l'ambito bancario, è stata a capo dell'Area Trattazione valori mobiliari del Settore Finanza della Direzione Generale della Joint Venture Credito Italiano e Natwest Bank di Londra, Banca CreditWest e, successivamente, capo della Divisione Copertura Rischio tasso per le aziende presso la Direzione Generale del Gruppo Bancario Credito Emiliano a Reggio Emilia. È, inoltre, Vice Presidente e membro del Consiglio di Amministrazione della società Sogefin, membro del Consiglio di Amministrazione della società Factorcoop S.p.A., membro del Consiglio di Amministrazione della società Enercoop Tirreno S.r.l. e membro del Consiglio di Amministrazione della società Axis S.r.l. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Edy Gambetti***Amministratore non Esecutivo***

Nato nel 1951, si è laureato in Economia e Commercio all'Università di Modena nel 1976. Ha maturato un'importante esperienza in materia di Direzione Aziendale e successivamente in Governance d'Impresa con incarichi da amministratore esecutivo e non e da rappresentante legale. In qualità di Dirigente e poi Direttore ha operato quale esperto di strategia e gestione commerciale nel settore della grande distribuzione organizzata facente riferimento al mondo Coop, con correlata expertise in gestione di ipermercati e gallerie dei centri commerciali. Ha ricoperto incarichi sia in enti consortili facenti parte del mondo Coop Italia che imprese diverse riferibili alla stessa area. Nell'ambito della grande distribuzione organizzata ha operato con incarichi di amministratore e rappresentante legale anche nel settore discount e della logistica. Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0. E' inoltre membro del Consiglio di Amministrazione delle società Assicoop Modena&Ferrara S.p.A. e della Società COIND Soc. Coop., Vice-Presidente delle società Antenna Uno S.r.l. e Trmedia S.r.l., e Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Distribuzione Centro

Sud S.r.l. e Amministratore Unico di Distribuzione Roma S.r.l.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Antonio Rizzi

Amministratore Indipendente

Nato nel 1965, è professore ordinario di diritto privato, dal 2011 all'Università degli studi di Roma Tor Vergata; già Magistrato dell'ordine giudiziario, è iscritto all'Albo degli avvocati di Roma dal 2003 e all'Albo speciale dei Cassazionisti dal 2007. Ha fatto parte di Consigli di Amministrazione di società quotate e banche. È stato Commissario Straordinario di imprese in amministrazione straordinaria.

Opera professionalmente in vari ambiti: Diritto delle società commerciali, Diritto dei contratti di impresa, Diritto bancario e finanziario, Diritto delle comunicazioni e del commercio elettronico, Diritto delle società fiduciarie, Diritto concorsuale, Diritto dell'ambiente. È autore di pubblicazioni in materia di teoria generale del contratto, di diritto societario, di diritto concorsuale. Ricopre altresì il ruolo di amministratore indipendente della società Unipolsai Assicurazioni S.p.A.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Silvia Benzi

Amministratore Indipendente

Nata nel 1975, si è laureata nel 1999 in Economia e Commercio all'Università degli Studi di Bologna, dove ha anche conseguito un Master in Corporate Finance. Il suo percorso inizia in banche d'affari internazionali come JP Morgan, Bear Stearns e Kepler Cheuvreux quale analista finanziario dove si specializza negli investimenti nel settore bancario, segue un'esperienza in consulenza in PwC e nell'investment management come analista buy-side sul settore finanziario e immobiliare europeo presso un hedge fund di Londra. Nel 2018 entra in Illimity Bank e dal 2022 ricopre l'incarico di CFO.

Ha una significativa esperienza in materia di strategia aziendale, pianificazione, finanza, M&A, relazioni con gli investitori, ESG. Ha un'ampia esperienza internazionale avendo lavorato in banche d'investimento globali di primario standing. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Rosa Cipriotti

Amministratore Indipendente

Nata nel 1974, si è laureata con lode in Economia e Commercio presso l'Università La Sapienza di Roma nel 1998 e nel 2015 ha conseguito un Executive Master "General Management Program" presso Harvard Business School di Boston. Dottore commercialista, con oltre 20 anni di esperienza in Investment Banking – Corporate Finance – Consulenza, maturata anche in realtà internazionali con presenza globale e clienti diversificati: private equity, holding companies, aziende familiari e multinazionali. Ha maturato competenze tecniche di finanza aziendale ordinaria e straordinaria, risk management, negoziazione e strategia. Vanta un'esperienza di Governo Societario, consolidata in qualità di consigliere non esecutivo indipendente di realtà internazionali e domestiche, regolamentate e vigilate, a partire dal 2013. Vanta conoscenza di numerosi settori industriali e focus particolare su: financial institutions, real estate, infrastrutture e trasporti, retail e consumer, farmaceutico, media e telecomunicazioni. Ricopre altresì il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione delle società Athora Italia S.p.A., B4 Investimenti SGR S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Reversal SIM S.p.A., Coeclerici S.p.A., Spindox S.p.A. e IMS S.p.A., il ruolo di sindaco effettivo nelle società di HB Servizi S.p.A., Ecolombardia 4 S.p.A., Camfin Alternative Assets S.r.l., Agripower S.p.A., Istituti Ospedalieri Bergamaschi S.r.l., nonché il ruolo di amministratore unico della società Sigmagest S.p.A. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Rossella Schiavini***Amministratore Indipendente***

Nata nel 1966, ha una pluriennale esperienza professionale maturata nel settore banche/finanza italiano ed internazionale (UK, EMEA) nell'area Wholesale/Corporate&Investment banking. Dal 2016 si occupa prevalentemente di Governance ricoprendo ruoli di consigliere in società quotate. Dal 2018 all'aprile 2021 è stata membro del Consiglio di Amministrazione di Bper S.p.A. e Presidente del Comitato Esecutivo. Attualmente è membro del Consiglio di Amministrazione di Marr S.p.A. dal 2017, di Biesse S.p.A. e di IGD SIIQ S.p.A. dal 2021 e di Credit Suisse Italia S.p.A. dal 2022. Si interessa di innovazione ed ecosistema start up, avendo collaborato con Polihub, l'innovation hub e acceleratore di impresa del Politecnico di Milano, in qualità di tutor nei programmi di innovazione/accelerazione, e come business angel. Si è laureata in Scienze Politiche alla LUISS di Roma e in International Political Economy (MSc Econ) alla London School of Economics. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Géry Robert-Ambroix***Amministratore Indipendente***

Nato nel 1966, si è laureato in Business Administration presso HEC Paris nel 1990. Ha maturato oltre venti anni di esperienza nel settore dei centri commerciali, ricoprendo ruoli strategici in importanti società quotate francesi: è stato prima Managing Director e poi CEO di Mercialis dal 2005 al 2013 e poi Managing Director del Gruppo Carmila, CEO di Carmila Espana e CEO di Carmila Italia tra il 2013 e il 2020. Da settembre 2022 ha svolto il ruolo di Vice-Presidente esecutivo nel gruppo Immobiliare Orpea. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

In compliance con il Codice, gli Amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, nonché del numero e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

Inoltre, gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni.

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento alle previsioni del Codice Etico, alla Procedura di internal dealing e a tutte le disposizioni con le quali la Società regola l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Il Consiglio di Amministrazione della Società risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. La maggioranza degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice e del TUF.

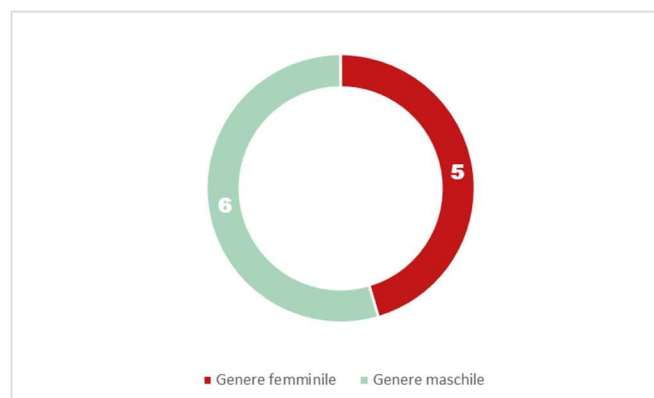
In occasione dell'ultimo rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente ha pubblicato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione, della complessità e della strategia della Società.

Si rammenta peraltro che, in data 27 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione uscente ha approvato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che sarà pubblicato e sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea già convocata per il prossimo 18-19 aprile 2024 chiamata, tra l'altro, a deliberare in merito al rinnovo degli organi sociali per il prossimo triennio. L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta altresì conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011), ai sensi della quale è previsto che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato (Tale criterio di riparto si applicherà per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio).

In tal senso, già in data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società aveva modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione del board.

Quote di genere nel Consiglio di Amministrazione



Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare il numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, IGD ha adottato il Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010, aggiornato il 26 febbraio 2015, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in tale società, tenuto conto che gli incarichi stessi possono assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che il peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero non esecutivo/indipendente, membro del Collegio Sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società, che possono ricondursi a due macro-categorie (Gruppo A e Gruppo B). Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, individuate sulla base di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B, in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali parametri, il Consiglio ha individuato nell'ambito del Regolamento il peso complessivo massimo degli incarichi ricoperti in altre società che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori".

Il numero degli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 2, allegata alla presente Relazione.

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

In linea con quanto raccomandato dal Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione ha approvato nel maggio 2021 l'aggiornamento del Regolamento di Governance, per renderlo aderente alle disposizioni del nuovo Codice di Corporate Governance, che definisce il ruolo, la composizione e le regole di funzionamento dell'Organo Amministrativo e dei suoi comitati, incluse le modalità di calendarizzazione, convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle riunioni.

In aggiunta a quanto precede, il Consiglio di Amministrazione, nell'agosto 2023, ha approvato un aggiornamento della procedura "Gestione delle riunioni del Cda" avente lo scopo di definire ruoli, responsabilità, modalità operative e di controllo connessi al processo di gestione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Il Regolamento di Governance disciplina altresì le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori, assicurando che la stessa sia fornita con congruo anticipo rispetto alle adunanze consiliari, attribuendone la responsabilità al Presidente del Consiglio di Amministrazione, coadiuvato dal Segretario del Consiglio il quale fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza

all'Organo di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

L'informativa societaria consta, per ciascun punto all'ordine del giorno, di presentazioni illustrative, di documentazione e/o altro materiale a supporto, comprensivo delle proposte di delibera che il Presidente del Consiglio, al termine della singola trattazione, legge testualmente all'intero Consiglio prima di indire la votazione che avviene, per prassi consolidata, per chiamata nominativa dei consiglieri.

La verbalizzazione delle singole riunioni, opportunamente integrata con tutti gli interventi effettuati e i chiarimenti forniti, è curata dal Segretario del Consiglio, ed è resa disponibile a tutti i consiglieri e sindaci per opportuna informazione, successivamente alla riunione consiliare affinché ciascuno possa verificare la corretta verbalizzazione del proprio intervento. La trascrizione di ciascuna verbalizzazione è oggetto, di norma, di espressa approvazione in occasione della riunione consiliare successiva.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità nello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito nelle date fissate nel calendario finanziario reso noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa e ogni qualvolta risulti necessario. In ogni caso, il Consiglio si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, di intesa con l'Amministratore Delegato, richiedere l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Consiglio di Amministrazione è chiamato a deliberare su tutte le operazioni di propria competenza – in gran parte indicate nel paragrafo 3.3.1 – e a ciascun consigliere è assicurato il tempo necessario – senza limitazione – per formulare i propri interventi, commenti e richieste di chiarimenti.

In data 13 dicembre 2023, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2024, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

- **27 febbraio 2024:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio **Consolidato** al 31 dicembre 2023;
- **7 maggio 2024:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2024;
- **1 agosto 2024:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024;
- **7 novembre 2024:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2024.

La Società, qualora lo ritenga necessario e opportuno, provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convocare ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2024.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente, con il supporto del Segretario, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. Egli ha il compito di promuovere il costante perseguimento, da parte del Consiglio di Amministrazione, degli obiettivi strategici della Società e dell'intero Gruppo.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, o da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di norma la convocazione è fatta a mezzo e-mail ed è seguita da una verifica della disponibilità di

partecipazione dei Consiglieri almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in compliance con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Segretario, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli Amministratori e dei Sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, curando altresì che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo⁽¹⁾.

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito internet della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite e-mail da una funzione appositamente individuata all'interno della Società. Nel corso del 2023 il termine di preavviso di pubblicazione, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione dei dirigenti della Società e delle società del gruppo per fornire al Consiglio gli opportuni approfondimenti.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento, assenza o mancanza, dal Vice-Presidente o, in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che coinvolgano il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove non possa essere garantita un'informativa con cadenza almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 volte, nelle date del 26 gennaio, 23 febbraio, 19 aprile, 4 maggio (in sede ordinaria e straordinaria), 2 agosto, 11 settembre, 25 settembre, 3 ottobre, 5 ottobre, 19 ottobre, 8 novembre, 23 novembre e 13 dicembre, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa 2 ore e 07 minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di

⁽¹⁾ Raccomandazione 12 lett. a) del Codice.

Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

Le riunioni si sono svolte – in conformità all’articolo 20.1 dello Statuto Societario - anche in modalità audio-conferenza.

3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente del Consiglio svolge un ruolo di raccordo tra l’Amministratore esecutivo e gli altri amministratori non esecutivi facendosi portavoce di eventuali richieste e /o istanze formulate da questi ultimi. Promuove lo svolgimento di apposite riunioni – con la partecipazione anche del Top Management della Società - per garantire la piena conoscenza del sistema di governo societario e la tipologia di business della Società. Stimola l’incontro degli amministratori indipendenti quale migliore occasione di confronto autonomo tra gli stessi, e assicura lo svolgimento di incontri tra tutti gli organismi di controllo. Coordina altresì l’attività di auto valutazione periodica del Consiglio.

In particolare, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha curato:

- che l’informativa pre-consiliare – analizzata previamente – fosse esaustiva e che fosse messa a disposizione entro un termine congruo, assicurato dalla conoscenza del momento dell’invio;
- il coordinamento dell’attività dei comitati consiliari con l’attività del Consiglio, di volta in volta, riservando ai Presidenti dei rispettivi Comitati – interessati in funzione dell’argomento posto all’ordine del giorno delle specifiche riunioni consiliari – il tempo necessario per l’illustrazione delle attività svolte dal Comitato rappresentato;
- d’intesa con l’Amministratore Delegato, l’intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti della Società per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all’ordine del giorno. Si precisa al riguardo che il Presidente ha assicurato la presenza dei dirigenti alle riunioni consiliari, in funzione dell’attinenza all’argomento posto all’ordine del giorno, in linea con l’orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione;
- l’organizzazione di sessioni di induction, che hanno visto la partecipazione anche dei dirigenti della Società, al fine di fornire al Consiglio di Amministrazione una piena conoscenza del sistema di governo della Società nonché della tipologia di business e del mercato di appartenenza e, da ultimo, al fine di favorire la partecipazione alle fasi prodromiche alla elaborazione del Piano Industriale 2022-2024, approvato dal Consiglio nel dicembre 2021;
- l’informativa preventiva al Consiglio di Amministrazione per l’avvio del processo di autovalutazione, sensibilizzandone la piena partecipazione, anche verificandone preventivamente l’adeguatezza, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, previamente coinvolto, per la piena conoscenza della metodologia applicata;
- l’informativa al Consiglio circa le attività di investor relations che vengono illustrate con periodicità trimestrale dall’Amministratore Delegato quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti.

Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione nomina, di volta in volta e su proposta del Presidente, il Segretario del Consiglio che, per prassi, è identificato in un esponente di funzioni interne all’Emittente, dotato dei requisiti di professionalità, nonché dell’esperienza richiesta in linea con quanto indicato nel Regolamento di Governance adottato dalla Società, anche in relazione alle specifiche tematiche oggetto di discussione durante la riunione.

Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività, quali:

- coordina la pianificazione e l'organizzazione delle singole riunioni consiliari, seguendo altresì il processo di messa a disposizione della documentazione pre-consiliare, nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima l'adunanza del Consiglio di Amministrazione;
- supporta i Comitati nella pianificazione e organizzazione delle specifiche riunioni, assicurando la messa a disposizione della relativa documentazione nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima della specifica riunione, nonché supporta gli stessi nell'elaborazione delle relazioni istruttorie al Consiglio di Amministrazione;
- su invito del Presidente, illustra al Consiglio argomenti afferenti la corporate governance della Società con particolare focus sulle disposizioni normative;
- cura la verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;
- interviene – su specifico invito del Presidente – per riscontrare richieste di chiarimenti in merito al funzionamento del sistema di governo societario e/o su altri aspetti di corporate governance.

3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratore Delegato

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato tra i propri membri, nel corso della riunione del 20 aprile 2021, a seguito dell'Assemblea che ha rinnovato l'Organo Amministrativo, l'Amministratore Delegato individuandolo nella persona del Sig. Claudio Albertini, identificato quale principale responsabile della gestione dell'impresa attribuendo al medesimo i seguenti poteri:

- 1 elaborare e proporre – d'intesa con il Presidente – le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- 2 elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione, assumendo la responsabilità per la loro attuazione e controllando che l'attuazione di tali obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia;
- 3 ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria, curando e mantenendo le relazioni con il sistema finanziario;
- 4 elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane;
- 5 proporre al Consiglio di Amministrazione i principi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione delle relazioni periodiche infrannuali e del Bilancio (Civilistico-Gestionale-Consolidato) e verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative e fiscali;
- 6 coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani pluriennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione;
- 7 assicurare e coordinare le attività inerenti: servizi generali, problematiche legali e fiscali delle società;

- 8 assumere la responsabilità della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla Società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- 9 assumere la responsabilità del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi chiavi in mano;
- 10 assumere la responsabilità della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società con terzi, dei budget di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- 11 assumere la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- 12 mantenere, d'intesa con il Presidente, le relazioni con le cooperative socie circa i piani di integrazione dei rispettivi piani di investimento;
- 13 svolgere, nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, le seguenti funzioni:
 - curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, e sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
 - dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia;
- 14 curare l'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- 15 affidare alla Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;
- 16 riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

Deve inoltre:

- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi e i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero Gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero Gruppo per lo svolgimento delle relative funzioni da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile 2021, ha nominato Rossella Saoncella Presidente del Consiglio di Amministrazione, la quale è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è il responsabile della gestione della Società che, come infra precisato, spetta all'Amministratore Delegato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è destinatario di deleghe gestionali e svolge le seguenti funzioni:

- 1 elabora e propone - d'intesa con l'Amministratore Delegato e su proposta di quest'ultimo - le politiche ed i programmi di investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo approvate dal Consiglio di Amministrazione;
- 2 mantiene le relazioni con le cooperative socie in merito all'aggiornamento dei rispettivi piani di investimento nel segmento dei centri commerciali.

Si precisa, infine, che il Presidente del Consiglio non si identifica con l'azionista di controllo della Società.

Comitato esecutivo (*ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF*)

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate. In merito, l'Organo Delegato riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. L'informativa viene resa in concomitanza con l'approvazione consiliare del Bilancio d'esercizio e consolidato, della Relazione Finanziaria Semestrale e dei Resoconti intermedi di gestione. Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che siano fornite in Consiglio informazioni relative alla gestione della Società. Al fine di favorire completezza e organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce le regole per il corretto adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura è quella di implementare adeguati strumenti di corporate governance con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice. In particolare, la procedura, assicurando trasparenza e tempestività, consente di attivare i flussi informativi trasparenti tra consiglieri delegati e Consiglio di Amministrazione, così come raccomandati dal Codice, volti, da un lato a sancire la centralità dell'Organo di Gestione della Società nel suo plenum e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno. Contestualmente, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandata dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Amministratori Indipendenti

L'attuale Consiglio è composto da n. 7 amministratori indipendenti e, segnatamente, dai consiglieri Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix e dal Presidente Rossella Saoncella, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Con riferimento al Presidente Rossella Saoncella si segnala che la stessa è stata indicata a ricoprire tale ruolo dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc.coop. nella documentazione presentata per il deposito della lista tenuto conto dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente nonché dell'esperienza maturata dalla dott.ssa Saoncella quale Vice Presidente dello stesso nel precedente mandato.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che "Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

- a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
 - (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
 - (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;
 - (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;
- b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
 - (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

- (ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato all'atto della nomina e, successivamente, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio – come da prassi - la permanenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice e di quelli previsti dal TUF in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Alla luce di una valutazione sostanziale delle informazioni fornite dagli Amministratori, il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 27 febbraio 2024 ha confermato la permanenza del requisito di indipendenza in capo al Presidente Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti, Géry Robert-Ambroix che, all'atto della nomina, sono stati qualificati indipendenti. Nel corso della medesima riunione del 27 febbraio 2024 ciascun Consigliere qualificatosi come indipendente ha altresì confermato il contenuto della rispettiva attestazione resa circa il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance, ivi incluse l'inesistenza di eventuali ulteriori circostanze.

In data 13 febbraio 2024 il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

Gli amministratori nominati si sono impegnati a mantenere l'indipendenza durante la durata del mandato e, se del caso, a dimettersi.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 27 febbraio 2024, per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

Lead Independent Director

In considerazione della separazione delle cariche di Presidente e Amministratore Delegato e della circostanza che la carica del Presidente non è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente, gli Amministratori indipendenti non hanno ritenuto necessaria la nomina del Lead Independent Director.

3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "price sensitive") ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già nel dicembre 2006 di un'apposita procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società, in aderenza alle disposizioni rivenienti dall'art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già nel giugno 2006, il registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società ha adottato un regolamento per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

In data 3 agosto 2018, la Società aveva aggiornato il predetto regolamento (il "Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A." o "Regolamento") al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell'ottobre 2017.

Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad informazioni rilevanti o privilegiate della Società nell'esercizio di un'occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura rilevante e/o privilegiata di un'informazione è di competenza dell'Amministratore Delegato che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Affari Legali e Societari e dell'Investor Relator. Qualora l'Amministratore Delegato ne ravvisi l'opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, ritenga che un'informazione abbia natura rilevante, si adopera affinché venga aggiunta una nuova sezione nella Relevant Information List all'interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale informazione. Inoltre, l'Amministratore Delegato, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell'informazione privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all'interno dell'elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("Insider List"), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

L'Insider List è suddivisa in due distinte sezioni: una sezione definita "occasionale" per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita "permanente" in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.

Internal dealing

La Società, in ottemperanza all'articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate ("Procedura Internal Dealing"). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nei contenuti nel 2016 e da ultimo nel 2018 al fine di tenere conto delle novità introdotte dal MAR e delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti Consob.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing>.

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

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: (i) il Comitato Controllo e Rischi, (ii) il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (quale unico comitato in cui sono accorpate le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni) e (iii) il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti. Pertanto, tutti i comitati istituiti sono composti da amministratori indipendenti; il Presidente del Consiglio di Amministrazione, pur qualificato come indipendente, non è membro di alcun comitato.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione dell'ultimo rinnovo dell'organo amministrativo – a seguito della nomina da parte dell'Assemblea degli azionisti – tenutasi in data 15 aprile 2021.

Per maggiori informazioni in merito al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella Sezione 3.9 della presente Relazione.

Il Regolamento di Governance adottato dalla Società regola altresì le regole di funzionamento dei suoi comitati, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni e le procedure per la gestione dell'informativa agli amministratori che li compongono, specificando i termini per l'invio preventivo dell'informativa e le modalità di tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite in modo da non pregiudicare la tempestività e la completezza dei flussi informativi.

Le riunioni di ciascun comitato sono verbalizzate dal segretario all'uopo nominato e oggetto di informativa nei confronti del Consiglio in occasione delle riunioni chiamate a deliberare sugli argomenti previamente sottoposti a trattazione nei rispettivi comitati.

Delle riunioni il Presidente del comitato ne dà informazione al primo Consiglio di Amministrazione utile convocato e, comunque, almeno con cadenza semestrale.

Alle riunioni di ciascun comitato possono assistere i componenti dell'Organo di controllo. I comitati hanno la facoltà di accedere alle informazioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte relative alla propria remunerazione. Le convocazioni delle riunioni dei comitati, con indicazione del giorno, dell'ora e delle modalità di partecipazione, nonché degli argomenti da trattare, sono inviate ai componenti del relativo comitato su indicazione del Presidente del comitato, assistito di prassi dal Servizio Affari Legali e Societari della Società. Di regola la convocazione è fatta a mezzo posta elettronica ordinaria almeno due giorni prima di quello fissato per la riunione.

Nei casi di urgenza il termine può essere più breve, nel rispetto comunque di un preavviso minimo di 24 ore. L'avviso di convocazione è inviato da parte della Segreteria di Direzione della Società, oltre che ai componenti del comitato, anche agli eventuali altri soggetti invitati dal Presidente del comitato a prendere parte alla riunione.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione dei componenti, da parte del Presidente del comitato o del relativo segretario, con congruo anticipo.

La Società non ha costituito nessun ulteriore Comitato endoconsiliare diverso da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice.

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

3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

In linea con il Principio XIII del Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione della Società ha effettuato anche per il 2023 l'autovalutazione sull'efficacia della propria attività e il contributo di ciascuno dei componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione. Nello specifico il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'ambito del ruolo ricoperto da quest'ultimo di supporto al processo di autovalutazione del board, la verifica della metodologia utilizzata nel relativo processo di autovalutazione svolto con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder.

Gli aspetti oggetto di valutazione nel 2023 hanno riguardato principalmente:

- dimensione e composizione del Consiglio, nonché caratteristiche professionali e di esperienza dei consiglieri in vista del rinnovo.
- ruolo e incidenza dei consiglieri indipendenti.
- funzionamento del Consiglio, con particolare riferimento a frequenza e durata delle riunioni, tempestività e completezza della documentazione fornita, approfondimento delle discussioni, accuratezza delle verbalizzazioni.
- composizione e funzionamento dei comitati interni al Consiglio nonché rapporto con gli organi di controllo.
- rapporti tra i consiglieri, il Presidente ed il Management, conoscenza di eventi aziendali e partecipazione alle decisioni aziendali.
- ruolo del Consiglio nella definizione e decisione in merito a tematiche di natura strategica, di sistema di controllo interno e gestione dei rischi, di sostenibilità e di assetto organizzativo della Società
- Struttura, piani di successione e politiche di remunerazione.

Per ciascuna area, sono state effettuate interviste individuali ai consiglieri volte a raccogliere le informazioni propedeutiche alle attività di autovalutazione. Successivamente, le risultanze di tali interviste sono state oggetto di condivisione con il Consiglio di Amministrazione al fine di individuare eventuali punti di miglioramento da implementare nel corso del 2024.

In generale, con riferimento al 2023, i consiglieri hanno condiviso quanto emerso dall'esercizio di autovalutazione, ritenendo le caratteristiche nonché il funzionamento del Consiglio e dei suoi comitati adeguati rispetto alle dimensioni ed alle esigenze della Società. I consiglieri hanno fornito un apprezzamento generale sugli ambiti di riferimento oggetto dell'autovalutazione. Il Consiglio ha espresso un parere positivo in merito alla propria dimensione, composizione e funzionamento, ivi

inclusi i comitati endoconsiliari, tenendo conto altresì delle competenze e delle caratteristiche professionali.

Si rammenta inoltre che, in data 27 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione uscente (con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder), in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, ha approvato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che sarà pubblicato e sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea convocata per il prossimo 18-19 aprile 2024 chiamata, tra l'altro, a deliberare in merito al rinnovo degli organi sociali per il prossimo triennio.

Con riferimento alla prossima nomina dell'organo sociale, l'attuale Consiglio ha espresso il proprio apprezzamento in merito al profilo qualitativo e, in vista del rinnovo, auspica di mantenere sostanzialmente il mix di competenze, professionalità e esperienze rappresentate nell'organo uscente.

Il Consiglio, nell'ottica dei possibili futuri scenari, suggerisce di rafforzare le competenze del futuro Consiglio in ambito finanziario, di gestione dei rischi ed in tema di sistemi di controllo ed orientamento strategico e di mercato.

Con riferimento ai comitati endoconsiliari, il Consiglio ritiene adeguato l'attuale articolazione e relativo assetto.

Per completezza, si ricorda che il Consiglio di Amministrazione venuto in scadenza in data 15 aprile 2021, in vista del rinnovo avvenuto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 aprile 2021:

- (i) aveva espresso - in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice e tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione eseguita l'anno precedente, sentito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione - il proprio Orientamento sulla dimensione e composizione ritenuta ottimale del nuovo organo di amministrazione. L'Orientamento, pubblicato sul sito della Società con congruo anticipo rispetto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, comprendeva anche una riflessione sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità della Società, dei suoi obiettivi di business e della strategia. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea per il rinnovo degli organi sociali, gli azionisti sono stati pertanto invitati a prendere visione dell'Orientamento reso dal Consiglio di Amministrazione uscente e, per le liste contenenti un numero di candidati superiore alla metà dei componenti da eleggere, a fornire adeguata informativa circa la rispondenza della lista all'Orientamento stesso;
- (ii) aveva invitato l'azionista di maggioranza a indicare, in conformità alle raccomandazioni del Codice, il candidato alla carica di Presidente;
- (iii) aveva adottato in gennaio 2021, il Piano di Successione dell'Amministratore Delegato - elaborato con il supporto della Società Egon Zehnder - il tutto in conformità con quanto previsto nella Raccomandazione 19, lett. e) del Codice.

Si precisa altresì che la Società Egon Zehnder ha svolto altresì per IGD l'incarico di assistenza per l'implementazione del Piano di Successione con riferimento alle posizioni chiave della Società, nonché l'incarico per lo svolgimento di attività di formazione.

3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

Già dal 2012, l'organo di amministrazione, ritenendo sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice, aveva deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

L'istituzione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è stata decisa per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente Comitato per la Remunerazione della Società e quelle spettanti al Comitato Nomine ai sensi del Codice. La Società ha verificato che i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedano i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del Comitato per le Nomine.

Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Timothy Guy Michele Santini	Presidente (Indipendente)
Rossella Schiavini	(Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)

L'attuale Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto:

- (i) dai Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi, tutti Amministratori Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti nominati dal Consiglio di Amministrazione, che ne nomina anche il Presidente.

Almeno un componente del comitato possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina².

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della nomina del comitato, previa analisi dei curricula degli amministratori indipendenti candidati a comporre il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha verificato e attestato che tutti i consiglieri sono in possesso di almeno uno dei requisiti previsti, in termini di conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive.

Il comitato si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso

² Raccomandazione n. 26 Codice Corporate Governance

sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa.

Nel corso del 2023, il comitato si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 15 febbraio, 21 febbraio, 27 aprile e 6 novembre. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100% per tutti i componenti del Comitato. Il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 2 (due) riunioni su 4 (quattro).

Nel corso dell'esercizio 2023, la durata media delle riunioni è stata di circa 46 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Alle riunioni del comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato, nonché il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia.

Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Spetta al Presidente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione e coadiuvato dal relativo Segretario, raccogliere indicazioni e sottoporre gli argomenti al comitato, assicurando che le varie proposte siano corredate di tutte le informazioni necessarie al fine di esprimere un parere pienamente consapevole.

Il Segretario, nominato di volta in volta, redige apposito verbale di ogni riunione che, di regola, è sottoposto all'approvazione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del comitato stesso.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'Organo di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni sono state attribuite nel rispetto delle raccomandazioni del Codice per la composizione dei predetti comitati.

In materia di nomine, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di:

- a. autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
- b. definizione della composizione ottimale dell'Organo di amministrazione e dei suoi comitati;
- c. individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione;
- d. predisposizione, aggiornamento e attuazione dell'eventuale piano per la successione dell'Amministratore Delegato e degli eventuali altri Amministratori esecutivi.

In materia di remunerazione, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è incaricato di:

- e. coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;
- f. presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance, cui è legata l'erogazione delle componenti variabili, predeterminabili, misurabili e legati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo;

- g. monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;
- h. valutare periodicamente l'adequatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è poi chiamato ad esprimersi sulle seguenti materie:

- o la formulazione di criteri in materia di nomina del Direttore Generale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, la cui nomina è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione;
- o la formulazione di pareri sulla scelta del tipo di Organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero di componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Direttore Generale e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate. A tal fine sarà compito del Presidente quello di sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione le ipotesi di candidatura per tali cariche, d'intesa con l'Amministratore Delegato della Società.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Società non ha presentato liste in occasione del rinnovo dell'organo di amministrazione.

In particolare, nel corso dell'esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti:

- o ha svolto l'attività istruttoria necessaria e, in particolare, ha analizzato la metodologia utilizzata per il processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
- o ha coadiuvato il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione e, in particolare: (i) ha presentato proposte ed espresso pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance cui è legata l'erogazione delle componenti variabili di breve e di medio-lungo termine;
- o ha valutato l'adequatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>, a cui si fa espresso rinvio.

3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, che viene pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e messa a disposizione sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione> nei termini di legge e a cui si fa espresso rinvio.

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

La Società si è dotata di un Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (di seguito anche "SCIGR"), rappresentato da un insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi una conduzione dell'impresa sana, corretta e indirizzata al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Il SCIGR concorre a salvaguardare il patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito, il Sistema di Controllo Interno - definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria - deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale Sistema di Gestione Dei Rischi adottato dalla Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in coerenza con l'indirizzo strategico della Società, ha definito i principi cardine del SCIGR anche attraverso la costituzione di specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive.

Tale sistema si integra con l'assetto organizzativo e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale e i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare, le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR definito da IGD fanno riferimento metodologico al *CoSo (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) Framework*; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo e affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Il *CoSo Framework* si propone le seguenti finalità:

- stabilire una definizione di controllo interno che soddisfi le esigenze delle diverse parti interessate;
- stabilire un modello di riferimento in relazione al quale le società e le altre organizzazioni possano valutare il grado di affidabilità del controllo interno;
- fornire una base comune di riferimento (linguaggio comune) per la Direzione, gli Amministratori, gli Organi di Controllo e Delegati, etc.

Il *CoSo Framework* prevede l'esistenza di una diretta correlazione tra gli obiettivi che la società persegue e le componenti del Sistema di Controllo Interno:

- ciascuna componente del Sistema di Controllo Interno è correlata a tre principali categorie di obiettivi, quali i) efficienza operativa (controllo di gestione); ii) adeguatezza informativa (controllo amministrativo-contabile); iii) conformità alla normativa (compliance);
- un efficiente sistema di controllo riduce il rischio di non raggiungimento di uno o più obiettivi (raggiungimento = livello considerato accettabile dalla società/organizzazione);
- questo è garantito se i) le cinque componenti del sistema di controllo e i relativi principi sono concreti e totalmente funzionanti e ii) le cinque componenti operano in modo integrato.

Il *CoSo Framework* individua le seguenti cinque componenti del Sistema di Controllo Interno: (a) Ambiente di controllo; (b) Valutazione del rischio; (c) Attività di controllo; (d) Informazione e comunicazione; (e) Attività di monitoraggio.

Le attività di progettazione del SCIGR vengono coordinate in coerenza con le valutazioni del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività esercitata.

Le componenti del SCIGR vengono di seguito sinteticamente illustrate:

a) Ambiente di controllo

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di *business* vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

i) Impegno verso l'integrità e i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale e ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico (di seguito anche il "Codice"), documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il Top Management e gli organi di vigilanza e controllo che compongono il SCIGR monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a perseguire la sostenibilità economica, ambientale e sociale nei confronti degli *stakeholders* e redige e divulga un Bilancio di Sostenibilità. Inoltre, al fine di proseguire il processo di rafforzamento e miglioramento continuo del sistema di governance, in un'ottica di consolidamento del modello di conduzione responsabile della propria attività, anche al fine di salvaguardare l'integrità e contrastare i rischi di corruzione, la Società ha concluso nell'aprile del 2020 il progetto finalizzato a rafforzare ulteriormente i propri presidi di prevenzione della corruzione. Tale adeguamento ha previsto il disegno e l'attuazione del Sistema di Gestione per la prevenzione della corruzione in aderenza allo *standard* internazionale ISO 37001:2016 – in sinergia con gli altri strumenti di *compliance* anticorruzione già adottati – ottenendo la relativa certificazione. Tale percorso, iniziato nell'autunno del 2019, ha portato, inoltre, all'adozione di una Politica Anticorruzione e, al contempo, all'individuazione dell'Organo Direttivo, dell'Alta Direzione e della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza

L'insieme degli attori, che a diverso titolo compongono il SCIGR della Società, garantiscono il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si esplicherà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del SCIGR, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e alla Funzione di Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- 1) il Consiglio di Amministrazione, che ha la responsabilità di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo, nonché di definire la natura e il livello di rischio compatibile con tali obiettivi, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo;
- 2) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR;

- 3) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Corporate Governance, con il compito di supportare, mediante un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al SCIGR, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- 4) il Responsabile della Funzione di Internal Audit, incaricato di verificare che il SCIGR sia funzionante ed efficace e di adeguare il proprio Piano di Audit alle risultanze del processo di *Enterprise Risk Management* (di seguito anche "ERM");
- 5) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;
- 6) il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del SCIGR;
- 7) l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. 231/01;
- 8) l'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

Completano l'elenco gli altri soggetti rilevanti quali: (i) il Management del Gruppo, che è il primo responsabile delle attività di controllo interno e di gestione dei rischi (primo livello di controllo); (ii) le Funzioni di Controllo di secondo livello, con compiti specifici e responsabilità di controllo su diverse aree/tipologie di rischio.

Il SCIGR, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

- Primo livello: affidato alle singole linee operative, consiste nelle verifiche svolte da chi mette in atto determinate attività e da chi ne ha la responsabilità di supervisione; permette, inoltre, di assicurare il corretto svolgimento delle attività operative;
- Secondo livello: affidato a strutture diverse da quelle di linea, concorre alla definizione delle metodologie di misurazione del rischio, alla loro individuazione, valutazione e controllo (Gestione dei Rischi); permette, inoltre, di verificare l'osservanza del rispetto degli obblighi normativi (*Compliance*);
- Terzo livello: affidato all'Internal Audit, con lo scopo di valutare la funzionalità del sistema complessivo dei controlli interni e di gestione dei rischi e di individuare andamenti anomali, violazioni delle procedure e della regolamentazione, nonché affidato alla Funzione di Conformità per la prevenzione del rischio corruzione.

Tutti gli attori coinvolti coordinano la loro attività al fine di garantire l'affidabilità ed efficacia del SCIGR ed evitare duplicazioni; inoltre, le risultanze delle attività di vigilanza/controllo periodiche sono sempre condivise con gli organi di controllo, i comitati e il Consiglio di Amministrazione in sedute anche collegiali.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emittente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società e il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione ⁽³⁾.

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione viene svolta periodicamente; il verificarsi di eventi imprevedibili nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari ⁽⁴⁾. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *Risk Management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo professionale basate sulla valorizzazione del talento e delle competenze delle proprie risorse. I sistemi di gestione delle risorse umane adottati prevedono la valorizzazione delle competenze, l'incentivazione al raggiungimento degli obiettivi attraverso uno specifico sistema premiante e lo sviluppo di piani formativi al personale.

v) Promozione dell'affidabilità

La Società promuove e valorizza, a tutti i livelli, l'affidabilità, nell'accezione più ampia del termine, dei comportamenti organizzativi, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informativi e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. IGD, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo *status* di società quotata e le dinamiche di *business* impongono, ha definito e implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di *compliance* della Società.

ii) Identificazione e valutazione dei rischi

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di monitoraggio, aggiornamento e sviluppo da parte del Management, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*.

La gestione dei rischi di processo è demandata al Management che ha la responsabilità della valutazione, nonché della definizione degli strumenti di mitigazione. In tal senso, il Management è responsabile di monitorare le aree di rischio sulla base di una valutazione di adeguatezza dei presidi di controllo a mitigazione dei relativi rischi associati, evidenziando le aree verso cui porre attenzione e

⁽³⁾ Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

⁽⁴⁾ Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

per cui adottare i più opportuni piani di azione, il tutto fermo restando le funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo e Rischi.

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

- l'esecuzione di analisi di *benchmark* con società *competitor/comparable*, sia con riferimento al modello di governance e alla metodologia ERM adottata, sia ai presidi adottati in relazione a rischi emergenti o a situazioni esogene contingenti (es. pandemia Covid-19, conflitto Russia-Ucraina);
- l'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, e quindi la valutazione dei rischi da parte del Management delle Società del Gruppo;
- l'identificazione di opportuni indicatori di rischio (KRI ovvero *Key Risk Indicators*) che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *Risk Tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso apposite valutazioni. La definizione del risk appetite framework, riesaminata annualmente, al fine di assicurare una maggiore coerenza tra gli obiettivi strategici dell'azienda e la gestione dei rischi. L'impiego di metodologie di analisi quantitative mirate a valutare l'esposizione del Gruppo ai rischi che comportano un impatto economico-finanziario, in linea con i limiti stabiliti nel risk appetite framework. il monitoraggio approfondito, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi, anche in relazione a mercati di riferimento.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*internal auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili ex L. 262/05).

iii) *Identificazione e valutazione dei rischi di frode*

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del SCIGR, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "*Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione*". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni e i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni ed eventuali osservazioni della società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema, la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

iv) *Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi*

Nell'ambito del SCIGR definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica e aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del

modello organizzativo e di *business* adottato. Pertanto, la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di *business* e con le strategie aziendali.

A tal proposito, in seguito all'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 2016/679 in materia di *privacy*, la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa, identificando, tramite il proprio modello ERM e la propria *Risk Map*, un'area di rischio definita "*Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy*". I presidi di controllo prevedono (i) il monitoraggio della normativa di riferimento, (ii) l'aggiornamento di procedure aziendali, delle deleghe, della documentazione aziendale di riferimento e (iii) la formazione del personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "*Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*" e "*Responsabilità ex L.262/05*" per la verifica periodica delle attività poste in essere, al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05. Nell'ambito di tali attività di *assessment*, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal Top Management. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il Management, raccolta documentale e analisi dei dati.

ii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'utilizzo di sistemi informativi in modalità Software as a Service (SaaS) assicurando un'elevata disponibilità del servizio attraverso misure di backup e disaster recovery. Inoltre, nel 2023, è stato implementato un nuovo sistema per la gestione dei processi HR di Human Capital Management.

IGD nel corso del 2023 ha internalizzato la gestione del networking garantendo un miglior presidio anche in termini di cyber security, grazie all'applicazione di specifiche e stringenti misure di sicurezza sulle reti wi-fi e wired volte a monitorare eventuali vulnerabilità e a prevenire eventuali attacchi informatici.

La Società si è dotata, inoltre, di una figura IT Network & Security Specialist che riporta all'IT Manager.

iii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle *best practices* di mercato e con gli *standard* metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di *policy* e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del SCIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema di Controllo Interno efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- eliminazione delle sovrapposizioni metodologiche/organizzative tra le diverse Funzioni di Controllo;
- condivisione delle metodologie con cui le diverse Funzioni di Controllo effettuano le valutazioni;
- miglioramento della comunicazione tra le Funzioni di Controllo e gli organi aziendali;
- riduzione del rischio di informazioni "parziali" o "disallineate";
- capitalizzazione delle informazioni e delle valutazioni delle diverse Funzioni di Controllo.

In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al Management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un *set* di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili a una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/01, dall'Internal Audit e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del SCIGR, la Società prevede la periodica diffusione al Management, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori e aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance e al SCIGR, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it e in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il Management risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al SCIGR e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del Management le procedure e i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al Top Management e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

i) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente a effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

ii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del SCIGR consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del SCIGR sono coinvolti nel processo di valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

Descrizione delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Fasi del Sistema di controllo interno e gestione dei rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del CoSo Report, richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo volti all'identificazione e alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di società del Gruppo e processi delle singole società (incluse le società estere), con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dal Dirigente Preposto che provvede, se del caso, ad apportare modifiche o integrazioni. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* e a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment* ex L. 262/05 e un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite e implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli *standard* definiti dai *framework* cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività

di aggiornamento al fine di rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione e il funzionamento del Gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche includono tutte le società del Gruppo.

Ruoli e Funzioni coinvolte

Il SCIGR è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'Internal Audit, la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Management della Società.

Il SCIGR esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione attiva nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

* * *

Anche per l'esercizio di riferimento, sulla base delle valutazioni del Comitato Controllo e Rischi, che tiene conto delle risultanze dell'attività di *Risk Management*, nonché sulla base delle valutazioni dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, delle verifiche svolte dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, delle relazioni dell'Internal Audit, dell'Organismo di Vigilanza e da ultimo, dal Riesame della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto.

3.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione tenutasi il 20 aprile 2021, ha affidato all'Amministratore Delegato altresì l'incarico di istituzione e mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso dell'esercizio, l'Amministratore Delegato, Incaricato del Sistema di Controllo Interno, dichiara:

- di avere monitorato attentamente il business e l'evoluzione del mercato per l'individuazione di eventuali nuovi rischi, il tutto mediante un confronto costante con i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società che si incontrano collegialmente almeno due volte al mese;
- di aver partecipato attivamente alle attività di analisi dei rischi e delle relative misure adottate a presidio, mediante un confronto costante con i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, supportati dalla società PwC incaricata di supportare l'implementazione del Processo ERM;

- di aver partecipato alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi – con la presenza del Collegio Sindacale e del Dirigente Preposto – destinatario degli aggiornamenti del Processo ERM, nonché dell’esito delle verifiche svolte dalla Funzione di Internal Audit;
- di aver curato che l’informativa al Consiglio di Amministrazione con riguardo al SCIGR fosse completa e che fosse dedicato ai consiglieri e sindaci il tempo necessario per le opportune discussioni;
- di aver dato esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione.

3.9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell’ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice ⁽⁵⁾.

Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi (*ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF*)

Comitato Controllo e Rischi

Rossella Schiavini	Presidente (Indipendente)

Rosa Cipriotti	(Indipendente)

Antonio Rizzi	(Indipendente)

Il Comitato Controllo e Rischi in carica è composto da Rossella Schiavini, con funzioni di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi nominati dal Consiglio di Amministrazione, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell’Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2021. Il Comitato Controllo e Rischi risulta composto interamente da Amministratori indipendenti.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina dei componenti, ha esaminato i curricula dei consiglieri indipendenti candidati e ha valutato, in capo agli stessi, il possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell’esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell’esperienza almeno triennale nell’esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Il Comitato Controllo e Rischi possiede, nel suo complesso, un’adeguata competenza nel settore di attività in cui opera la Società, funzionale a valutare i relativi rischi, oltre che un’adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, comunque, in corrispondenza delle riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate per l’esame delle relazioni finanziarie periodiche, e può accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti.

⁽⁵⁾ Raccomandazione 16 del Codice.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi sono presiedute dal Presidente e, di volta in volta, viene nominato il segretario incaricato di redigere il verbale della riunione che, di regola, è successivamente sottoposto all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del comitato stesso.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, su invito del Presidente dello stesso, partecipano l'Amministratore Delegato in qualità di incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato. Viene altresì invitato a partecipare alle riunioni del Comitato il Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati in materia di controllo interno e di gestione dei rischi, in particolare:

- a) definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;
- b) nomina e revoca il Responsabile della Funzione di Internal Audit, definendone la remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, e assicurandosi che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti. Qualora decida di affidare la Funzione di Internal Audit, nel suo complesso o per segmenti di operatività, a un soggetto esterno alla Società, assicura che esso sia dotato di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza e organizzazione e fornisce adeguata motivazione di tale scelta nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;
- c) approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore Delegato;
- d) valuta l'opportunità di adottare misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando che siano dotate di adeguate professionalità e risorse;
- e) attribuisce al Collegio Sindacale o a un organismo appositamente costituito le funzioni di vigilanza ex art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione valuta l'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- f) valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;
- g) descrive, nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, indicando i modelli e le *best practice* nazionali e internazionali di riferimento, esprime la propria valutazione complessiva sull'adeguatezza del sistema stesso e dà conto delle scelte effettuate in merito alla composizione dell'organismo di vigilanza di cui alla precedente lettera e)⁶.

⁶ Raccomandazione n. 33 Codice di *Corporate Governance*

Inoltre, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, oltre a quanto già sopra elencato, nel coadiuvare il Consiglio di Amministrazione, svolge le seguenti funzioni:

- h) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, nel caso di gruppi, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- i) valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie dell'Emittente, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- j) esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- k) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali e supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla estinzione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui quest'ultimo sia venuto a conoscenza;
- l) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla Funzione di Internal Audit;
- m) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della Funzione di Internal Audit;
- n) affidare alla Funzione di Internal Audit, ove ne ravvisi l'esigenza, lo svolgimento di eventuali verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- o) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta, sull'adeguatezza e sull'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- p) coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'individuazione dei componenti dell'Organismo di Vigilanza, supportando il Consiglio altresì nella valutazione sull'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Le prerogative del Comitato Controllo e Rischi rappresentano un elenco aperto che si può arricchire di ulteriori funzioni.

Il Consiglio di Amministrazione cura che – anche su indicazione di quest'ultimo – il Comitato Controllo e Rischi benefici di un adeguato supporto istruttorio nello svolgimento dei compiti attribuiti alla sua competenza.

Nel corso dell'esercizio 2023, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al modello di *Enterprise Risk Management* adottato dalla Società, con il supporto della Funzione di Risk Management, ha verificato la formalizzazione delle politiche di Risk Management, la ridefinizione dei Risk Appetite (misurabili e legati ai principali indicatori di Piano Industriale) e l'introduzione di un approccio quantitativo all'analisi e valutazione dei rischi. In particolare, sono stati monitorati indicatori quali *FFO@risk* e *LTV@Risk*. Questi indicatori sono stati utilizzati per identificare le aree di rischio e le potenziali opportunità per il Gruppo, in modo da poter supportare il management nel prendere decisioni informate e mitigare i rischi. Il comitato ha inoltre verificato gli esiti dell'attività di

benchmarking svolta al fine di verificare i principali rischi analizzati da società peers. L'analisi ha mostrato una sostanziale copertura dei rischi attualmente valutati nel Risk Universe della Società ed ha confermato un generale focus sui rischi:

- Finanziari, legati al tasso ed inflazione
- Del settore GDO, e la sua evoluzione
- Operativi (dalla property al leasing)
- ESG e Climate Change (shifting del comportamento dei consumatori)

Il comitato ha, inoltre, espresso parere favorevole alla proposta di rinnovo dell'incarico per l'esercizio 2024 della Funzione di Risk Management in outsourcing.

In merito alla Funzione di Internal Audit, della quale è incaricata la società Grant Thornton Consultants S.r.l., il comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di audit 2023; ha inoltre preso visione ed espresso parere favorevole alla bozza di Piano di audit 2024, oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Infine, nel corso del 2023 il comitato, tra le proprie attività istruttorie, ha richiesto alla Direzione Amministrazione, Affari legali e societari, Contratti, HR, IT ed ottenuto con puntualità, un riscontro periodico trimestrale circa l'andamento dell'attività di credit management. Il medesimo processo è stato oggetto di specifici audit previsti dalla Funzione di Internal Audit.

Nel corso del 2023, il comitato si è riunito 7 (sette) volte, nelle date del 24 gennaio, 16 febbraio, 13 marzo, 2 maggio, 25 luglio, 24 ottobre e 6 dicembre.

La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 95%.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Presidente del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 71%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 32 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Il Comitato Controllo e Rischi, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

Il ruolo di Responsabile della Funzione di Internal Audit in outsourcing è ricoperto dal dott. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., per il triennio 2022-2023-2024, quale soggetto incaricato di verificare che il SCIGR adottato dalla Società sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo definite dal Consiglio. Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 13 dicembre 2023 ha approvato il piano di lavoro per l'anno 2024, previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi.

Grant Thornton Consultants S.r.l. è tra i principali leader del settore dell'*Advisory*, di riconosciuta e consolidata esperienza, con un personale professionale organizzato e qualificato in materia di *Internal Audit*, Gestione dei rischi, Valutazione del Sistema di Controllo Interno e *Compliance*. Alla data della presente relazione non sussistono incarichi, rapporti contrattuali o altri elementi tali da evidenziare un conflitto di interesse tra Grant Thornton Consultants S.r.l. e alcuna delle società appartenenti al Gruppo IGD.

Il Consiglio ha attribuito una remunerazione per l'incarico della Funzione di Internal Audit coerentemente con le politiche aziendali e con le pratiche di mercato, assicurandosi che la stessa sia dotata di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti.

Il Responsabile della Funzione di Internal Audit non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio e ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Nel Corso dell'esercizio, il Responsabile della Funzione di Internal Audit in particolare ha:

- a) verificato, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- b) predisposto le relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- c) predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- d) trasmesso le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato;
- e) verificato, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

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

Il sistema di controllo interno è rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione sin dal maggio 2006 (il "**Modello Organizzativo**") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. In particolare:

- nel corso del 2018 è stato istituito il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", introdotto dalla legge n. 179/2017 che prevede l'obbligo di creazione di uno o più canali informativi che consentano a soggetti apicali e sottoposti di presentare segnalazioni di condotte illecite garantendo la riservatezza e anonimato del segnalante; tale sistema di segnalazione è stato oggetto di aggiornamento ed integrazione nel corso del 2023, alla luce dell'ampliamento dell'ambito di applicazione delle norme in materia di *whistleblowing* ai sensi del D.Lgs. n. 24/2023, che recepisce la Direttiva UE 2019/1037. A tal riguardo, la *Procedura di gestione delle Segnalazioni Whistleblowing* adottata dalla Società ("**Procedura Whistleblowing**"), è stata modificata, ai sensi della citata normativa, nell'ottica di (i) integrare l'ambito oggettivo delle violazioni denunciabili in linea con quanto previsto dal d.lgs. 24/2023; (ii) individuare la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione quale destinatario delle segnalazioni di cui al citato d.lgs. 24/2023 e altre segnalazioni; (iii) ampliare il novero dei soggetti che possono presentare una segnalazione; (iv) aggiornare le fasi del processo di gestione della segnalazione interna; (v) introdurre, in alternativa alla piattaforma online, la possibilità di effettuare segnalazioni tramite incontro diretto con l'Organismo di vigilanza o la Funzione Conformità per la prevenzione della corruzione; (vi) richiamare il sistema disciplinare di cui al MOG; (vii) integrare le misure di protezione previste a beneficio del segnalante e

soggetti collegati; (viii) richiamare gli ulteriori canali di segnalazione esterna previsti dalla normativa.

- nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto a una revisione complessiva, in particolare è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della certificazione UNI ISO 37001:2016 "*Anti bribery management system*", rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

L'attuale MOG adottato dalla Società è in corso di aggiornamento rispetto alle ultime fattispecie di reato introdotte dal D.lgs. 231/2001.

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema, modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti, nello svolgimento delle proprie funzioni.

Il Modello Organizzativo si compone, strutturalmente, come di seguito descritto:

- a) la Parte Generale, comprensiva del Sistema disciplinare idoneo a dare forza a tutte le regole che compongono il Modello Organizzativo;
- b) le singole Parti Speciali per ciascuna famiglia di reati applicabili alla Società;
- c) la Matrice di Identificazione delle Attività a Rischio (MIAR) realizzata mediante l'acquisizione delle informazioni utili alla conoscenza dell'attività e del sistema organizzativo di IGD;
- d) il Codice Etico, i cui principi e disposizioni costituiscono specificazioni esemplificative degli obblighi generali di diligenza, correttezza e lealtà che qualificano l'adempimento delle prestazioni lavorative e il comportamento nell'ambiente di lavoro;
- e) l'Organismo di Vigilanza, quale organo appositamente istituito, con funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia, all'adeguatezza e all'osservanza del Modello di organizzazione e gestione.

L'Organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello Organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al Modello Organizzativo le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/2001, ed effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica, nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, è composto da membri esterni alla Società e, segnatamente, dai sig.ri Gilberto Coffari, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2023. I componenti dell'Organismo di Vigilanza non ricoprono altre cariche all'interno della Società e sono dotati di competenze professionali in grado di assicurare la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti.

L'Organismo di Vigilanza adotta due linee di *reporting*: una continuativa nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione. L'Organismo di Vigilanza, per il tramite della società incaricata di svolgere le attività di verifica, si rapporta altresì con il Comitato Controllo e Rischi al fine di coordinare le rispettive attività di controllo, fermo restando l'autonomia funzionale e la diversa finalità dei due organi. Alla luce di ciò, la Società ha ritenuto non necessario nominare un amministratore non esecutivo e/o un membro del collegio sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo dell'Emittente quale membro dell'Organismo di Vigilanza, ritenendo adeguato e funzionale l'attuale coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo>.

3.9.5 SOCIETA' DI REVISIONE

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica nell'ambito del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale.

L'Assemblea del 14 aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2022-2030 alla società *Deloitte & Touche S.p.A.*

3.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

In data 13 dicembre del 2018, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha nominato con effetto dal 1° gennaio 2019 e a tempo indeterminato, il dott. Carlo Barban, Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT della Società quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonché adeguati poteri e mezzi.

In coerenza con quanto indicato all'articolo 23.5 dello Statuto, a sua volta in compliance con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti in possesso di una maturata esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambito della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

- a) siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
- b) corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) siano idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nell'area di consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Il Consiglio, nel corso dell'esercizio, non ha ritenuto di adottare ulteriori misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli (Raccomandazione 33, d). Il Consiglio si riserva sin d'ora di svolgere ulteriori valutazioni, nell'ambito delle proprie attività.

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

La Società è consapevole che le diverse funzioni di controllo sono state ideate dal legislatore come un sistema articolato, in grado di essere efficace proprio in ragione della molteplice titolarità soggettiva e della differente prospettiva in cui ogni funzione di controllo è chiamata ad operare.

È peraltro evidente che il complessivo operare delle diverse funzioni di controllo possa trarre un vantaggio in termini di efficienza da momenti di coordinamento tra soggetti operanti, pur nel doveroso e fondamentale rispetto del principio di indipendenza e autonomia, soprattutto ove l'ambito oggettivo dei controlli coincida.

In tale prospettiva, la Società si è fatta promotrice di incontri tra Organismi di Controllo al fine di favorire il coordinamento delle attività, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale,

per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si svolgono oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Responsabile della Funzione di Internal Audit, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza nonché la Funzione di Conformità.

Per l'esercizio 2023, tale riunione si è svolta nelle date del 28 luglio 2023 e del 26 febbraio 2024, ed ha visto la presenza del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, della Funzione di Internal Audit, della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, della Funzione Anticorruzione, del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e dell'Organismo di Vigilanza.

Nel corso dell'esercizio, il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Delegato - Incaricato del SCIGR - si sono incontrati periodicamente con il Responsabile della Funzione di Internal Audit:

- a) per esaminare preventivamente il piano annuale di attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;
- b) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza si coordina con il Responsabile della Funzione di Internal Audit per esaminare i piani annuali di attività.

3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La Società, sin dal 1° gennaio 2011, applica la Procedura per le operazioni con Parti Correlate (la "Procedura OPC") approvata dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, in data 11 novembre 2010, successivamente aggiornata nei contenuti in data 30 giugno 2021, in conformità con le ultime modifiche al Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate, al Regolamento Emittenti e al Regolamento Mercati (delibere n. 21624 e 21623) pubblicate da Consob l'11 dicembre 2020 in attuazione della delega contenuta nel D.Lgs. 10 giugno 2019, n. 49 che ha recepito la direttiva europea Shareholder Rights Directive II.

Contestualmente all'approvazione della Procedura OPC, il Collegio Sindacale della Società ha valutato la conformità di tale procedura ai principi indicati nel Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate.

La Procedura OPC ha lo scopo di definire le regole, le modalità e i principi volti ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dalla Società, direttamente o per il tramite di società controllate.

La nuova nozione di Parte Correlata è definita mediante il rinvio mobile ai principi contabili internazionali pro tempore vigenti, adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del Regolamento

(CE) n. 1606/2002 del 19 luglio 2002. Con riguardo al perimetro delle parti correlate, si precisa l'estensione volontaria – in continuità con il passato - della Procedura OPC alle società Unicoop Tirreno Soc. Coop., attuale azionista della Società, nonché Unipol UGF, quest'ultima avuto riguardo ai rapporti partecipativi in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0.

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-bis cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è composto da tre Amministratori Indipendenti nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Al fine di verificare l'eventuale correlazione ex ante dei soggetti che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società, compresi gli amministratori (esecutivi o meno) (cd. "Dirigenti con Responsabilità Strategiche"), in occasione della nomina degli stessi è richiesto il rilascio di una specifica autodichiarazione al fine di accertare l'esistenza di eventuali rapporti di correlazione, in tal modo attuando correttamente i presidi adottati nella Procedura Parti Correlate.

Inoltre, in occasione delle delibere del Consiglio di Amministrazione aventi ad oggetto le operazioni con Parti Correlate, la Procedura OPC prevede che gli Amministratori coinvolti nell'Operazione, si astengano dalla votazione sulla stessa ma possano partecipare alla riunione e alla discussione consiliare. Si ritengono "Amministratori Coinvolti nell'Operazione", gli amministratori che abbiano nell'operazione un interesse, per conto proprio o di terzi, in conflitto con quello della Società (come definiti nel Regolamento Consob in materia di Operazioni con Parti Correlate).

Composizione e funzionamento del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Antonio Rizzi	Presidente (Indipendente)
Silvia Benzi	(Indipendente)
Robert-Ambroix Gery	(Indipendente)

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato Parti Correlate si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa delibera e ad esso sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa. I lavori sono coordinati dal Presidente del Comitato Parti Correlate e il segretario nominato di volta in volta incaricato di redigere apposito verbale di ogni riunione, che di regola è sottoposto all'approvazione del Comitato con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del Comitato stesso.

Nel corso del 2023, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è stato oggetto di un'informativa scritta, da parte della Società, in merito all'applicazione dei casi di esenzione di cui al Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate. Pertanto, nel corso del 2023, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate non si è formalmente riunito.

La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link <https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/07/2021-06-01-Procedura-parti-correlate.pdf> al quale si rimanda per il dettaglio.

3.11 // COLLEGIO SINDACALE

3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché forniscono una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste possono essere presentate da soci che posseggono, individualmente o congiuntamente ad altri, una quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob pari, per l'anno 2024, al 4,5% del capitale sociale di IGD secondo quanto stabilito con determinazione dirigenziale Consob n. 92 del 31 gennaio 2024.

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa;
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti, nonché coloro che ricoprano la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

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

L'attuale Collegio Sindacale di IGD è composto:

- (i) Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Massimo Scarafuggi e Daniela Preite in qualità di Sindaci Effettivi e da Daniela Del Frate, Aldo Marco Maggi e Ines Gandini, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2023.

I signori Massimo Scarafuggi e Daniela Preite, Sindaci Effettivi, nonché Daniela Del Frate e Aldo Marco Maggi, Sindaci Supplenti, sono stati tratti dalla lista n. 1, presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale), che è stata votata dal 51,24% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Gian Marco Committeri e il Sindaco Supplente Ines Gandini sono stati tratti dalla lista n. 3 presentata dal socio Europa Plus SCA SIF (titolare di una partecipazione pari al 4,50001% del capitale sociale), che è stata votata dal 17,94% delle azioni rappresentate in Assemblea;

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Gian Marco Committeri**Presidente del Collegio Sindacale**

Nato a Torino nel 1969, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" nel 1993. Dal 1993 è iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma ed è socio dello Studio Alonzo Committeri & Partners. Ha maturato una significativa esperienza nell'ambito della consulenza fiscale e societaria, con particolare riferimento alle operazioni di finanza straordinaria (M&A), al settore dell'entertainment, del diritto d'autore e del real estate. Tra i principali clienti assistiti vi sono fondi di private equity, primari operatori del settore cinematografico e televisivo ed istituzioni di interesse pubblico. Ricopre numerose cariche di amministrazione e controllo in società ed è membro di comitati consultivi di fondi immobiliari chiusi. Ha maturato una importante esperienza nella valutazione delle aziende e di specifici asset. È autore di numerose pubblicazioni in materia tributaria sulle principali riviste e periodici nazionali (Corriere Tributario, Il Fisco, La Gestione Straordinaria delle imprese) nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (Norme e Tributi) e siti specializzati. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Daniela Preite**Sindaco effettivo**

Nata a Ruffano (LE) nel 1969, si è laureata in Scienze Economiche e Bancarie, con lode, presso l'Università del Salento, ha conseguito un Dottorato di Ricerca in Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Bari. È *Affiliate Professor* presso SDA Bocconi *School of Management* e Professore di Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Milano dove è Delegata del Rettore sulle Strategie per la Sostenibilità Finanziaria. È stata Vicepresidente di Coop Lombardia, di cui è stata componente del Comitato Emolumenti e Presidente del Comitato Finanziario, che ha compiti consultivi e di indirizzo sulla gestione del portafoglio titoli e sulla gestione finanziaria della Cooperativa (*Risk Management* e approvazione relazioni finanziarie periodiche). È stata anche Presidente del Consorzio Solidale e membro del CDA di Scuola Coop. Allo stato attuale è Consigliere Indipendente di UnipolSai, dove è membro del Comitato Controllo e Rischi, membro del Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate, nonché Componente dell'Organismo di Vigilanza. È Sindaco di Insieme Salute e di Cassa Mutualistica Interaziendale. È autrice di numerose pubblicazioni sui temi di didattica e di ricerca, con partecipazioni a convegni in Italia e all'estero: contabilità e bilancio, programmazione e controllo, *general management*, *performance*, *accountability* e sostenibilità, società partecipate, *corporate governance* e *risk management*. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Massimo Scarafuggi**Sindaco Effettivo**

Nato a Firenze nel 1966, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Dopo una breve esperienza professionale nel campo della revisione presso la società di revisione "Reconta Ernst & Young", si è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze ed ha iniziato la propria attività di dottore commercialista fondando, nel 1997, il proprio studio. Iscritto al Registro dei Revisori Legali, ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco e di consigliere di sorveglianza, in banche (Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A., Banca Ifigest S.p.A., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pescia S.c.), SGR (Value Italy SGR S.p.A., QuattroR SGR S.p.A.) e società, quotate (Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.A. e Montefibre S.p.A.), operanti nel settore creditizio, finanziario e industriale, appartenenti a Gruppi societari di rilevanza nazionale (Banco Popolare, Pirelli, Monte dei Paschi di Siena, Rekeep), a partecipazione pubblica, partecipate da fondi di investimento (Value Italy SGR S.p.A., 21 Investimenti SGR S.p.A., Star Capital SGR S.p.A.), maturando una

significativa esperienza nell'ambito dei sistemi di governance e di controllo delle società. Svolge attività di incaricato giudiziale presso il Tribunale di Firenze ed ha maturato un'esperienza ormai quasi trentennale nell'ambito della materia delle procedure concorsuali nella funzione di curatore fallimentare e di commissario e liquidatore giudiziale in vari concordati preventivi. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci possono chiedere al Responsabile della Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative o operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente ex post, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Nella tabella 4 allegata alla presente Relazione sono riportati i componenti del Collegio Sindacale in carica nel corso dell'esercizio, con l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla normativa vigente.

Nel corso del 2023 il Collegio Sindacale si è riunito 9 (nove) volte nelle date del 23 gennaio, 16 febbraio, 21 marzo, 22 marzo, 13 giugno, 28 luglio, 30 ottobre, 13 novembre e 13 dicembre, con una partecipazione media pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 55 minuti. Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il Management della Società e con i rappresentanti della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

La composizione del Collegio sindacale risulta adeguata ad assicurare l'indipendenza e la professionalità della sua funzione.

I componenti del Collegio Sindacale sono iscritti nel registro dei revisori contabili e hanno esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni, nonché hanno maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

- a) attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società di capitali che abbiano un capitale sociale non inferiore a due milioni di euro, ovvero
- b) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa di IGD, ovvero
- c) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

Inoltre, tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 comma 3 del D.Lgs. n. 48/1998, nonché dal Codice (avuto riguardo, in particolare, alla definizione di "amministratore indipendente" contenuta nel Codice e alle raccomandazioni n. 7 e n. 9), tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

Criteri e politiche di diversità

Il Collegio Sindacale risulta attualmente composto da soggetti dotati di differenti caratteristiche professionali e personali; inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

La Legge di Bilancio ha previsto che la quota di sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per difetto all'unità inferiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi sociali formati da tre componenti. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione dell'organo di controllo.

Indipendenza

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance con riferimento agli amministratori. A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni

aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza degli amministratori - applicabile anche ai fini della valutazione della persistenza del requisito di indipendenza dei sindaci - secondo i quali si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

- a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
 - (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
 - (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;
 - (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;
- b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
 - (ii) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
 - (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

La valutazione dell'indipendenza dei membri del Collegio Sindacale è effettuata, con la tempistica e le modalità previste dalla raccomandazione 6 (ovvero subito dopo la nomina nonché, durante il corso del mandato, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e, comunque, con cadenza almeno annuale) dall'Organo di Amministrazione o dall'Organo di Controllo.

In particolare, il Collegio Sindacale svolge il processo di autovalutazione anche in linea con le norme di comportamento - emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili - del Collegio Sindacale di società quotate oggetto di specifica Relazione posta all'ordine del giorno della riunione del 13 febbraio 2024. Il Collegio Sindacale ha confermato il rispetto dei criteri previsti dal Codice e dal TUF circa l'indipendenza dei propri membri nel corso della riunione del 13 febbraio 2024 e, successivamente, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione.

Nell'effettuare la valutazione di cui sopra sono state considerate le informazioni fornite da ciascun componente del Collegio Sindacale valutando altresì tutte le circostanze che possono compromettere l'indipendenza individuate dal TUF e dal Codice, tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

Remunerazione

Il compenso previsto per la carica di sindaco è commisurato all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società ed è stato determinato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 in occasione del rinnovo dell'organo di controllo.

Gestione degli interessi

Il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

Sul sito *internet* della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (<http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations>) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del Management alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti sono presenti nella sezione *Governance* del sito *internet* della Società (<http://www.gruppoigd.it/Governance>) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di governance della Società.

Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/>, vengono inviati i comunicati stampa, immediatamente dopo la diffusione al mercato, le presentazioni, le *newsletter* e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a *conference* di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il Top Management e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Al fine di promuovere un dialogo continuativo con la generalità degli azionisti e, in particolare, con gli investitori istituzionali, il Consiglio di Amministrazione ha da tempo nominato un Investor Relations Manager, nella persona di Claudia Contarini, provvedendo inoltre ad istituire un'apposita struttura aziendale: l'IR Manager, del team Investor Relations, inserito all'interno della Direzione Pianificazione, Controllo e IR che, a sua volta, riporta direttamente all'Amministratore Delegato.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito *internet* della Società al seguente indirizzo <http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti>.

Dialogo con gli azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD – su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, formulata d'intesa con l'Amministratore Delegato – ha approvato in data 14 dicembre 2021 la Politica di gestione del dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati, anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance al quale la Società aderisce. Il Presidente -

debitamente informato dall'Amministratore Delegato, quale delegato per la gestione del Dialogo, anche con il supporto della Funzione di Investor Relations - assicura che il Consiglio di Amministrazione sia informato periodicamente e tempestivamente in occasione di eventi significativi, in merito allo svolgimento e allo sviluppo del dialogo.

L'Amministratore Delegato, a tal fine, con il supporto della Funzione di Investor Relations elabora trimestralmente l'IR Board Report presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di Investor Relations svolte nel trimestre di riferimento, della partecipazione della Società agli eventi istituzionali nonché delle ricerche pubblicate dagli analisti e le relative raccomandazioni, oltre all'informativa sull'andamento del titolo azionario e il confronto con i principali indici e società comparabili.

La Società comunica e interagisce con la generalità degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati su base continuativa mediante diversi strumenti: Investor Relations, Comunicati stampa, Assemblea degli azionisti, road show, Investor day, conference call, Investor meeting, comunicazione digitale "sito web", presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, newsletter, canali social (Facebook, LinkedIn, YouTube, Sound cloud, Twitter).

L'Amministratore Delegato, per il tramite dell'IR Manager, si adopera per garantire che sia fornito adeguato riscontro alle richieste pertinenti e appropriate formulate dai Soggetti Interessati, nel rispetto dei principi generali definiti dalla Politica, delle disposizioni aziendali in materia di *market abuse* e della relativa normativa in vigore per le società quotate.

La Politica è pubblicata sul Sito internet della Società www.gruppoigd.it, nella sezione "*Investor Relations*" (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/>) e nella sezione "*Governance*" (<https://www.gruppoigd.it/governance/>).

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.

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

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e alla nomina e revoca del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Ai sensi dell'art. 83-sexies, comma 2 TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del

diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a cinque giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea in prima o unica convocazione ovvero entro il settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. *record date*), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla record date. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito internet della Società.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare attualmente in vigore (come da ultimo modificato in data 20 aprile 2011) disponibile sul sito internet della Società (www.gruppoigd.it).

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

Si ricorda che in considerazione della riapertura dei termini di utilizzo della disciplina emergenziale contenuta nell'art. 3 comma 10-*undecies* del Decreto Legge 29 dicembre 2022, n. 198 (c.d. decreto "Milleproroghe" 2023 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 febbraio 2023 n. 14), la Società ha deciso di avvalersi nel corso del 2023 della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, come prorogata con il Decreto Legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 febbraio 2022, n. 15, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con le modalità dettagliatamente precisate nell'Avviso di Convocazione

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione non ha elaborato motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci in merito a:

- a) scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, one-tier, two-tier);

- b) dimensione, composizione e nomina del Consiglio e durata in carica dei suoi componenti;
 - c) articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni;
 - d) percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze;
- in quanto ha ritenuto funzionale alle esigenze dell'impresa l'attuale sistema di governo societario.

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

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 3.8.4, a cui si fa espresso rinvio.

3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance dalla chiusura dell'esercizio alla data della presente relazione.

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

La lettera inviata alla Società dal Presidente del Comitato per la Corporate Governance del 14 dicembre 2023 è stata prontamente portata all'attenzione del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, le raccomandazioni ivi contenute per il 2024 sono state altresì sottoposte all'attenzione degli Amministratori Indipendenti in occasione della riunione appositamente indetta nonché, successivamente, dell'intero Consiglio di Amministrazione.

TABELLE

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2023"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione 31 dicembre 2023"

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2023"

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2023"

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2023"

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	N° diritti di voto	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	110.341.903	110.341.903	Quotato sul Mercato Euronext Milan di Borsa Italiana, Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Alti Requisiti)	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40,92%	40,92%
Unicoop Tirreno*	Unicoop Tirreno	9,97%	9,97%

*questa percentuale è tratta dalle informazioni che l'azionista Unicoop Tirreno ha comunicato alla società

Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2023”

Consiglio di amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-sec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Saoncella Rossella	1954	15/04/2015	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	14/14
Amministratore delegato (CEO)•	Albertini Claudio	1958	28/04/2006	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M	x				1	14/14
Vice Presidente	Dall'Ara Stefano	1963	15/04/2021	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			7	12/14
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	1966	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	-	12/14
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m		x			4	12/14
Amministratore	Benzi Silvia	1975	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	7/14
Amministratore	Schiavini Rossella	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	3	12/14
Amministratore	Rizzi Antonio	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	1	14/14
Amministratore	Ciprotti Rosa	1974	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	13	13/14
Amministratore	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			7	11/14
Amministratore	Robert- Ambroix Gery	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	1	11/14

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 14

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2024, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 92 del 31 gennaio 2024).

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna “Carica”:

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
- Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando “Azionisti”) ovvero dal Consiglio di Amministrazione (indicando “CdA”).

(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è “di maggioranza” (indicando “M”), oppure “di minoranza” (indicando “m”).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla Corporate Governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2023"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Santini Timothy Guy Michele					4/4	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Benzi Silvia	1/1	M			4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Schiavini Rossella			7/7	P	4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Cipriotti Rosa			6/7	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	1/1	P	7/7	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Robert-Ambroix Gery	1/1	M				

N. riunioni svolte durante l'Esercizio:	1	7	4
NOTE			
(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).			
(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.			

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2023"

Collegio sindacale									
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Committeri Gian Marco	1969	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m	x	9/9	39
Sindaco effettivo	Preite Daniela	1969	01-giu-18	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	9/9	4
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	9/9	4
Sindaco supplente	Del Frate Daniela	1965	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Maggi Aldo Marco	1965	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Gandini Ines	1968	15-apr-21	15-apr-21	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m			

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 9

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2024, al 4,5% del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 92 del 31 gennaio 2024).

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

4.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1.1	142.370	137.257	5.113
Ricavi verso terzi		116.560	109.158	7.402
Ricavi verso parti correlate		25.810	28.099	(2.289)
Altri proventi	2.1	8.090	7.209	881
Altri proventi verso terzi		4.528	4.027	501
Altri proventi verso parti correlate		3.562	3.182	380
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	6.245	7.533	(1.288)
Ricavi e proventi operativi		156.705	151.999	4.706
Variazione delle rimanenze	6	(4.937)	(4.678)	(259)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		151.768	147.321	4.447
Costi di realizzazione	6	(1.196)	(2.357)	1.161
Costi per servizi	3	(21.048)	(20.766)	(282)
Costi per servizi verso terzi		(16.720)	(13.257)	(3.463)
Costi per servizi verso parti correlate		(4.328)	(7.509)	3.181
Costi del personale	4	(11.049)	(10.369)	(680)
Altri costi operativi	5	(9.956)	(10.105)	149
Costi operativi		(43.249)	(43.597)	348
Ammortamenti e Accantonamenti		(2.371)	(1.684)	(687)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(742)	(3.455)	2.713
Svalutazione crediti		(440)	(533)	93
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(138.022)	(90.323)	(47.699)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(141.575)	(95.995)	(45.580)
Risultato operativo		(33.056)	7.729	(40.785)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	(50)	397	(447)
Proventi finanziari		514	92	422
Proventi finanziari verso terzi		514	92	422
Oneri finanziari		(49.171)	(30.551)	(18.620)
Oneri finanziari verso terzi		(48.650)	(30.421)	(18.229)
Oneri finanziari verso parti correlate		(521)	(130)	(391)
Gestione finanziaria	9	(48.657)	(30.459)	(18.198)
Risultato prima delle imposte		(81.763)	(22.333)	(59.430)
Imposte sul reddito	10	31	18	13
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(81.732)	(22.315)	(59.417)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo		(81.732)	(22.315)	(59.417)
- utile/(perdita) base per azione	11	(0,741)	(0,202)	(0,539)
- utile/(perdita) diluito per azione	11	(0,741)	(0,202)	(0,539)

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)		31/12/2023	31/12/2022
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(81.732)	(22.315)
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:			
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(110)	886	
Effetto fiscale	14	(101)	
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		(96)	785
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:			
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	(7.712)	14.034	
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	1.851	(3.368)	
Riserva di conversione	(475)	(474)	
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio		(6.336)	10.192
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO		(88.164)	(11.338)
(Utile)/Perdita DELL'ESERCIZIO di pertinenza di Azionisti Terzi		0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO		(88.164)	(11.338)

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	1.012	796	216
Avviamento	13	6.648	7.085	(437)
		7.660	7.881	(221)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.959.053	2.041.330	(82.277)
Fabbricato	15	6.790	6.998	(208)
Impianti e macchinari	16	110	86	24
Attrezzature e altri beni	16	2.474	2.340	134
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.364	36.662	(34.298)
		1.970.791	2.087.416	(116.625)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	4.469	2.537	1.932
Crediti vari e altre attività non correnti	19	112	121	(9)
Partecipazioni	20	25.715	25.765	(50)
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
Attività per strumenti derivati	41	2.649	6.314	(3.665)
		33.119	34.911	(1.792)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		2.011.570	2.130.208	(118.638)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	24.027	29.297	(5.270)
Crediti commerciali e altri crediti	23	9.676	15.212	(5.536)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.066	1.242	(176)
Altre attività correnti	25	8.334	7.748	586
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	6.069	27.069	(21.000)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		49.172	80.568	(31.396)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		2.060.742	2.210.776	(150.034)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		453.079	477.948	(24.869)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio		(81.732)	(22.315)	(59.417)
Patrimonio netto di gruppo		1.000.533	1.121.800	(121.267)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	1.000.533	1.121.800	(121.267)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	3.854	199	3.655
Passività finanziarie	28	937.297	905.350	31.947
Fondo trattamento di fine rapporto	29	2.863	2.756	107
Passività per imposte differite	18	15.559	16.636	(1.077)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	6.372	4.644	1.728
Debiti vari e altre passività	31	7.140	9.387	(2.247)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	31	10.460	10.441	19
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		983.545	949.413	34.132
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	32	37.371	98.834	(61.463)
Debiti commerciali e altri debiti	34	22.405	22.746	(341)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	35	2.203	1.845	358
Passività per imposte	36	1.353	1.975	(622)
Altre passività	37	13.332	14.163	(831)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		76.664	139.563	(62.899)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		1.060.209	1.088.976	(28.767)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		2.060.742	2.210.776	(150.034)

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'anno	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1/01/2023	650.000	0	477.948	16.167	(22.315)	1.121.800	0	1.121.800
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(81.732)	(81.732)	0	(81.732)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(5.861)	0	0	(5.861)	0	(5.861)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(571)	0	0	(571)	0	(571)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(6.432)	0	(81.732)	(88.164)	0	(88.164)
Ripartizione della perdita 2022								
Distribuzione dividendi	0	0	(16.843)	(16.260)	0	(33.103)	0	(33.103)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2022	0	0	(1.594)	(20.721)	22.315	0	0	0
Saldo al 31/12/2023	650.000	0	453.079	(20.814)	(81.732)	1.000.533	0	1.000.533

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1/01/2022	650.000	0	467.300	1.689	52.769	1.171.758	0	1.171.758
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(22.315)	(22.315)	0	(22.315)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	10.666	0	0	10.666	0	10.666
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	311	0	0	311	0	311
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	10.977	0	(22.315)	(11.338)	0	(11.338)
Ripartizione dell'utile 2021								
Distribuzione dividendi	0	0	(6.887)	(31.733)	0	(38.620)	0	(38.620)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile 2021	0	0	6.558	46.211	(52.769)	0	0	0
Saldo al 31/12/2022	650.000	0	477.948	16.167	(22.315)	1.121.800	0	1.121.800

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)		Nota	31/12/2023	31/12/2022
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:				
Risultato del periodo			(81.732)	(22.315)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:				
Imposte del periodo	10	(31)	(18)	
Oneri/(proventi) finanziari	9	48.657	30.459	
Ammortamenti e accantonamenti	7	2.371	1.684	
Svalutazione crediti	7	440	533	
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	742	19.858	
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	7	138.022	73.920	
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	8	50	(397)	
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato		1.492	1.199	
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		110.011	104.923	
Oneri finanziari netti pagati		(36.282)	(27.375)	
TFR, TFM e salario variabile		(1.083)	(1.440)	
Imposte sul reddito pagate		(1.027)	(1.074)	
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		71.619	75.034	
Variazione delle rimanenze		4.937	4.664	
Variazione dei crediti commerciali		5.272	(856)	
Variazione altre attività		(2.509)	1.611	
Variazione debiti commerciali		17	7.581	
Variazione altre passività		(1.956)	(5.050)	
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		77.380	82.984	
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(597)	(644)	
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0	
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(22.585)	(32.051)	
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	0	
(Investimenti) in Partecipazioni		0	0	
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(23.182)	(32.695)	
Distribuzione dividendi	27	(33.103)	(38.334)	
Canoni pagati per locazioni operative		(8.814)	(8.221)	
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		256.000	288.946	
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(289.243)	(423.717)	
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(75.160)	(181.326)	
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	27	(38)	26	
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		(21.000)	(131.011)	
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	33	27.069	158.080	
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	33	6.069	27.069	

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1. Informazioni generali

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2024.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

4.6.2. Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2023 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Gli Amministratori hanno valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale, tenuto conto delle azioni poste in essere nel 2023 descritte nel paragrafo eventi societari.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

A causa di taluni limiti tecnici, alcune informazioni del presente bilancio consolidato redatto in formato ESEF, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2023:

- 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 alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo;
- 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 riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo;
- In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules". Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two (la cui norma risulta in vigore in Italia al 31 dicembre 2023, ma applicabile dal 1° gennaio 2024) e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il Gruppo, essendo controllato dalla società Coop Alleanza (di seguito anche "UPE" o Ultimate Parent Company), a livello dimensionale rientra tra le entità interessate all'applicazione del nuovo modello fiscale "Pillar Two Model Rules". La UPE, con il supporto dei propri consulenti, in base ai dati consuntivi al 2022, non essendo disponibili i dati 2023, hanno svolto le analisi al fine di identificare il perimetro di applicazione ed il potenziale impatto di questa nuova normativa sulle giurisdizioni del perimetro di consolidamento della UPE, anche avvalendosi dei cosiddetti transitional safe harbours applicabili nel triennio 2024-2026 (c.d. periodo transitorio) come previsto dalle linee guida OCSE. In base a tali analisi si ritiene che l'introduzione della nuova normativa non avrà effetti sulla Società e sul Gruppo di cui fa parte, in quanto trova applicazione integralmente il Safe Harbours – Routine profit test.

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 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati dall'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2023:

- 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". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento;
- in data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2023

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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento;
- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability". Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

4.6.2.2. Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2023 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2022, l'area di consolidamento si è modificata in seguito all'operazione di fusione della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A. nella controllante IGD SIIQ S.p.A avvenuta in data 1 ottobre 2023 con effetti civili e fiscali dal 1 gennaio 2023.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 31.12.2023	4,9746
Cambio medio 2023	4,9465
Cambio Spot al 31.12.2022	4,9474
Cambio medio 2022	4,9465

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	15.112.273,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla non rilevanza degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEO n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLÌ (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata indiretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 31 dicembre 2023. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla

percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
 - le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
 - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
 - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti;
- Le partecipazioni di controllo non rientranti nell'area di consolidamento costituite dai consorzi, citate in precedenza vengono valutate al costo.

4.6.2.3. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico.

Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

4.6.2.4. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *Fair Value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *Fair Value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *Fair Value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *Fair Value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *Fair Value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

4.6.2.5. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

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

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

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

La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

4.6.2.6. Diritto d'uso

Il Gruppo ha in essere contratti di leasing operativo relativi a due gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" a loro volta affittate a terzi e di un parcheggio pertinenziale al centro commerciale "Centro d'Abruzzo".

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

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

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

4.6.2.7. Impianti, macchinari e attrezzature

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

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

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere

recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

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

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

4.6.2.8. Partecipazioni

Per i dettagli della metodologia di contabilizzazione delle partecipazioni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.6.2.2 b - Principi di consolidamento.

4.6.2.9. Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

- costo ammortizzato;
- fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;
- fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

4.6.2.10. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

4.6.2.11. Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al *Fair Value* al netto dei costi di vendita). Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

4.6.2.12. Crediti commerciali e altri crediti

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

Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati quale *forgiveness* in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche contrattuali con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico all'interno della voce altri costi operativi, dove sono contabilizzate le perdite su crediti.

4.6.2.13. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.14. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dal Gruppo prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

Le attività e la passività destinate alla vendita sono quelle il cui valore verrà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo. La classificazione in tale categoria avviene nel momento in cui l'operazione di vendita è considerata altamente probabile e le attività e passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle condizioni in cui si trovano. Tali attività sono valutate al minore tra il costo e il fair value al netto dei costi di vendita.

Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.

Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

4.6.2.15. Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

Con riferimento alle passività per leasing alla data di decorrenza del contratto, la passività per leasing è calcolata come valore attuale dei pagamenti dovuti, attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing o, se non è possibile determinarlo facilmente, il tasso di finanziamento marginale. I pagamenti considerati nel calcolo della passività risultano essere: a) i pagamenti fissi; b) i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso; c) gli importi che si prevede dovranno essere versati a titolo di garanzie del valore residuo; d) il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto, se la durata del leasing ne tiene conto; e) le eventuali penalità per la risoluzione del contratto, se la durata del leasing ne tiene conto.

Successivamente alla data iniziale, la passività per leasing viene modificata per effetto: a) degli oneri finanziari maturati iscritti a conto economico; b) dei pagamenti effettuati al locatore; c) di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione delle ipotesi circa dei pagamenti dovuti.

4.6.2.16. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

4.6.2.17. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n. 297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su

azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

4.6.2.18. Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere. I canoni variabili sono iscritti a conto economico nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza che fa scattare i relativi pagamenti.

- Prestazione di servizi

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

- Ricavi da vendita immobili

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

4.6.2.19. Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

4.6.2.20. Interessi

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

4.6.2.21. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale Ias introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

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

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

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.22. Utile/(perdita) per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile/(perdita) base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile/(perdita) diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.23. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

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

b) Passività finanziarie

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

4.6.2.24. Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

4.6.2.25. Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

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

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

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

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

4.6.2.26. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2023, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponible).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponible dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non

direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

4.6.3. Uso di stime

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

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

Investimenti immobiliari e rimanenze

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

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli

Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2023 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL Advisory S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

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

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

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

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

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

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

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

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

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

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
 - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
 - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
 - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
 - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
 - (ii) volatilità implicite; e
 - (iii) *spread* creditizi;
 - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2023, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value* sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2023:

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2023 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.404.825
Ipermercati e supermercati	0	0	399.767
Altro	0	0	15.455
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.820.047
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	119.120
Office Building	0	0	2.900
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	122.020
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	1.942.067
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	16.986
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	16.986
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	0	0	1.959.053

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2023		GROSS CAP OUT 31/12/2023		Canone annuale €/mq 31/12/2023	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,05%	11,90%	6,69%	12,37%	8	533
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,00%	8,30%	6,59%	12,26%	86	220
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,30%	10,50%	7,31%	23,22%	44	213

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2022		GROSS CAP OUT 31/12/2022		Canone annuale €/mq 31/12/2022	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,60%	9,12%	5,88%	11,82%	24	496
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,10%	8,43%	5,63%	7,95%	79	206
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	7,00%	9,85%	6,54%	10,73%	41	196

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono incrementati in conseguenza all'incremento del tasso di inflazione utilizzato nei DCF e stimato dalle società di valutazione.

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2023.

Sensitivity al 31.12.2023

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5 tasso attualizzazione	(15.626)	(43.576)	(517)	(4.780)	(64.499)
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 tasso di attualizzazione	15.323	44.443	740	4.750	65.256
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5 Gross cap out	(15.584)	(39.803)	(283)	(3.670)	(59.340)
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 Gross cap out	17.719	44.551	521	4.200	66.991
Valore di mercato al 31/12/2023 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(30.092)	(81.037)	(878)	(8.070)	(120.077)
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	34.669	91.774	1.197	9.120	136.760
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	1.611	(253)	(96)	(930)	332
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(587)	(125)	348	1.040	676

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *Fair Value* ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *Fair Value* al crescere del tasso di attualizzazione e del *gross cap out*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di *Fair Value* sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di *Fair Value* in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Si rimanda alla nota 13) avviamento per ulteriori informazioni.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel fondo Juice è strettamente connessa al *Fair Value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

***Fair Value* degli strumenti finanziari derivati**

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

Ricavi variabili

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

Fondo svalutazione crediti

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

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

4.6.4. Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, il Gruppo sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: Attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management del Gruppo.

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

CONTO ECONOMICO	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	142.370	137.257	7.673	7.209	6.245	7.533	0	0	156.288	151.999
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.937)	(4.678)	0	0	(4.937)	(4.678)
Costi diretti (a)	(22.785)	(23.223)	(5.720)	(5.512)	(1.799)	(3.095)	0	0	(30.304)	(31.830)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(13.385)	(12.300)	(13.385)	(12.300)
Totale costi operativi (a)+(b)	(22.785)	(23.223)	(5.720)	(5.512)	(1.799)	(3.095)	(13.385)	(12.300)	(43.689)	(44.130)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.946)	(1.613)	(8)	(68)	0	(3)	0	0	(1.954)	(1.684)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(409)	(41)	0	0	(333)	(3.414)	0	0	(742)	(3.455)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(132.772)	(63.503)	0	0	(5.250)	0	0	0	(138.022)	(63.503)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(135.127)	(65.157)	(8)	(68)	(5.583)	(3.417)	0	0	(140.718)	(68.642)
RISULTATO OPERATIVO	(15.542)	48.877	1.945	1.629	(6.074)	(3.657)	(13.385)	(12.300)	(33.056)	35.549

STATO PATRIMONIALE	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.959.053	2.041.330	0	0	0	0	0	0	1.959.053	2.041.330
- Immobilizzazioni in corso	2.364	36.662	0	0	0	0	0	0	2.364	36.662
Attività immateriali	5.641	6.078	1.007	1.007	0	0	1.012	796	7.660	7.881
Altre attività Materiali	2.553	2.389	31	37	0	0	6.790	6.998	9.374	9.424
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	112	121	112	121
- Partecipazioni	25.693	25.693	0	0	0	0	22	72	25.715	25.765
CCN	(17.397)	(13.826)	1.145	2.245	20.062	24.352	0	0	3.810	12.771
Fondi	(7.583)	(5.947)	(1.602)	(1.445)	(50)	(8)	0	0	(9.235)	(7.400)
Debiti e altre passività non correnti	(13.561)	(13.911)	0	0	(4.039)	(5.917)	0	0	(17.600)	(19.828)
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.651)	(16.661)	0	0	2.561	2.561	0	0	(11.090)	(14.100)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(1.205)	6.115	0	0	0	0	0	0	(1.205)	6.115
Capitale investito netto	1.941.907	2.067.922	581	1.844	18.534	20.988	7.936	7.987	1.968.958	2.098.741

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22
	NORD		CENTRO-SUD-IOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	74.287	72.596	44.416	43.444	10.045	9.353	128.748	125.393
RICAVI UNA TANTUM	10	63	0	32	0	0	10	95
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	2.564	2.338	1.392	1.213	0	0	3.956	3.551
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	146	24	281	192	34	79	461	295
TOTALE	77.007	75.021	46.089	44.881	10.079	9.432	133.175	129.334

4.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi	1.1	142.370	137.257	5.113
Ricavi verso terzi		116.560	109.158	7.402
Ricavi verso parti correlate		25.810	28.099	(2.289)
Altri proventi	2.1	8.090	7.209	881
Altri proventi verso terzi		4.528	4.027	501
Altri proventi verso parti correlate		3.562	3.182	380
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	6.245	7.533	(1.288)
Ricavi e proventi operativi		156.705	151.999	4.706

Al 31 dicembre 2023 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 156.705 migliaia di Euro, inclusi 6.245 migliaia di Euro di ricavi da trading relativi alla vendita di unità residenziali nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini e Officine. Rispetto all'esercizio precedente si è registrato un incremento di Euro 5.113 migliaia sulla linea "Ricavi" e un incremento della linea "Altri proventi" per Euro 881 migliaia, solo parzialmente compensati da un decremento dei ricavi da trading per la vendita di immobili per Euro 1.288 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	23.865	25.552	(1.687)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	2.047	668	1.379
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	317	299	18
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.4	235	235	0
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	26.464	26.754	(290)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	102.493	98.498	3.995
Locazioni		20.126	18.759	1.367
Verso parti correlate		506	459	47
Verso terzi		19.620	18.300	1.320
Affitti d'azienda		82.367	79.739	2.628
Verso parti correlate		776	1.463	(687)
Verso terzi		81.591	78.276	3.315
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	8.693	7.558	1.135
Locazioni		486	467	19
Verso parti correlate		35	78	(43)
Verso terzi		451	389	62
Affitti d'azienda		8.207	7.091	1.116
Verso parti correlate		202	150	52
Verso terzi		8.005	6.941	1.064
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	4.720	4.447	273
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		4.611	4.349	262
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		109	98	11
TOTALE GALLERIE	b	115.906	110.503	5.403
TOTALE GENERALE	a+b	142.370	137.257	5.113
di cui correlate		25.810	28.099	(2.289)
di cui terzi		116.560	109.158	7.402

I ricavi da locazione e affitto d'azienda complessivamente risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.113 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 290 migliaia principalmente per effetto degli accordi relativi alle rimodulazioni di parte delle superfici occupate dagli ipermercati presso i centri commerciali di Palermo, Catania e Casilino.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento per Euro 3.995 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,44% del totale dei ricavi del Gruppo.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 38.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Sopravvenienze attive	412	53	359
Ricavi per direzione Centri	3.088	2.773	315
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	632	706	(74)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	255	248	7
Ricavi per commercializzazione	141	214	(73)
Altri ricavi diversi	0	33	(33)
Altri proventi verso terzi	4.528	4.027	501
Ricavi per direzione Centri vs correlate	3.306	2.963	343
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	67	20	47
Ricavi per commercializzazione vs correlate	0	3	(3)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	8	25	(17)
Altri ricavi verso correlate	181	171	10
Altri proventi verso parti correlate	3.562	3.182	380
Altri proventi	8.090	7.209	881

La voce altri proventi risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 881 migliaia, principalmente per l'aumento dei ricavi per direzione centri.

Gli altri proventi verso terzi sono incrementati rispetto all'esercizio precedente per Euro 501 migliaia principalmente a seguito:

- dell'incremento, pari ad Euro 315 migliaia, dei ricavi per direzione centri per effetto dell'adeguamento ISTAT;
- dell'incremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 359 migliaia a seguito della sentenza positiva di secondo grado in relazione alla definizione dei procedimenti relativi a ex dipendenti di un operatore con il quale il Gruppo aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè;
- del decremento, per Euro 74 migliaia, dei ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti.

I ricavi per direzione centri verso parti correlate risultano in incremento per Euro 343 migliaia per effetto dell'adeguamento ISTAT.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2023, riferibili all'iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 6.245 migliaia e sono relativi alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto (sub ambito Mazzini) e alla vendita di 13 unità residenziali, 13 box e 2 posti auto (Sub ambito Officine Storiche).

Al 31 dicembre 2022 erano state vendute complessivamente 19 unità residenziali, 16 box auto e 8 posti auto.

Al 31 dicembre 2023 per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 30 rogiti e stipulate 5 proposte vincolanti su un totale di 42 unità residenziali mentre per il sub ambito Mazzini sono state vendute tutte le unità residenziali.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Costi per servizi verso terzi	16.720	13.257	3.463
Affitti passivi	266	252	14
Utenze	161	246	(85)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	129	117	12
Spese gestione centri per sfiti	4.052	2.644	1.408
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.671	1.732	939
Servizi amministrativi gestione centri	1.101	790	311
Assicurazioni	1.144	1.074	70
Onorari e compensi	163	203	(40)
Compensi ad organi sociali	948	924	24
Compensi società di revisione	239	190	49
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	488	446	42
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	19	3	16
Consulenze	1.280	1.256	24
Compensi per valutazioni immobiliari	658	442	216
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	174	180	(6)
Spese di co-marketing	906	846	60
Sopravvenienze passive/attive	(35)	1	(36)
Altri costi per servizi	2.356	1.911	445
Costi per servizi verso parti correlate	4.328	7.509	(3.181)
Utenze	0	31	(31)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	3	5	(2)
Service	151	184	(33)
Spese gestione centri per sfiti	1.275	2.647	(1.372)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.334	2.810	(1.476)
Assicurazioni	4	8	(4)
Compensi ad organi sociali	38	65	(27)
Consulenze	0	33	(33)
Spese di co-marketing	1.523	1.603	(80)
Altri costi per servizi	0	123	(123)
Costi per servizi	21.048	20.766	282

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 282 migliaia. L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 3.463 migliaia, è dovuto principalmente alle spese condominiali sia per sfiti che per cap.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 3.181 migliaia principalmente per effetto dell'andamento delle spese condominiali sia per sfiti che per cap.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Salari e stipendi	8.195	7.495	700
Oneri sociali	2.105	2.001	104
Trattamento di fine rapporto	464	511	(47)
Altri costi	285	362	(77)
Costi del personale	11.049	10.369	680

La voce "costo del personale" risulta in incremento per Euro 680 migliaia principalmente per il maggior accantonamento a premio di risultato, nonché a causa dell'incremento del numero di dipendenti.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	5	5
Quadri	28	28
Impiegati Direttivi	70	68
Impiegati	66	57
Totale	169	158

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	8.270	8.399	(129)
Altre imposte e tasse	104	90	14
Registrazione contratti	439	372	67
Minusvalenze	0	36	(36)
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	111	4	107
Quote associative	117	127	(10)
Perdite su crediti	325	414	(89)
Costi carburanti e pedaggi	296	244	52
Altri costi	294	419	(125)
Altri costi operativi	9.956	10.105	(149)

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 149 migliaia. Il decremento è dovuto principalmente (i) alla diminuzione dell'IMU, (ii) delle perdite su crediti, (iii) delle minusvalenze e (iv) degli altri costi parzialmente compensati dall'incremento (v) dei costi per le imposte di registro sui contratti in essere e (vi) delle sopravvenienze passive.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Costi di realizzazione	768	2.572	(1.804)
Variazione rimanenze per vendite	(5.705)	(7.250)	1.545
Variazione delle rimanenze	(4.937)	(4.678)	(259)

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, risulta negativa per un importo pari a 259 migliaia di Euro al 31 dicembre 2023, ed è relativa ai lavori svolti nel corso dell'anno per la realizzazione del complesso residenziale relativo al sub ambito Officine residenziale per Euro 768 migliaia al netto delle vendite delle unità residenziali (per maggiori dettagli si veda Nota 22).

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di Fair Value

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(381)	(151)	(230)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(755)	(573)	(182)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(1.235)	(960)	(275)
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.371)	(1.684)	(687)
Svalutazione crediti	(440)	(533)	93
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(742)	(3.455)	2.713
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(138.022)	(90.323)	(47.699)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(141.575)	(95.995)	(45.580)

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 230 migliaia per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio in relazione al passaggio al nuovo software gestionale avvenuto nel mese di luglio 2022;
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno per l'acquisto di attrezzature principalmente presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche inaugurato nel mese di settembre 2023 e per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio;
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia, il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 22 migliaia. Inoltre, nell'esercizio sono stati accantonati Euro 320 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'esercizio 2021, nonché Euro 250 migliaia per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a. ed Euro 28 migliaia per il ripristino del fondo imposte e tasse;

- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2023 risultano pari a 440 migliaia di Euro, in miglioramento per Euro 93 migliaia rispetto a quanto accantonato al 31 dicembre 2022;
- La voce “(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze” negativa per Euro 742 migliaia contiene: la svalutazione, pari ad Euro 409 migliaia, operata sull’iniziativa di sviluppo relativa all’ampliamento Porto Grande (commentata in Nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2023 e la svalutazione, pari ad Euro 333 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- La voce “Variazioni di *Fair Value*”, negativa per Euro 138.022 migliaia, contiene: (i) le svalutazioni nette, pari ad Euro 132.772 migliaia (commentate in Nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2023; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 5.250 migliaia, effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche al valore di mercato prima della riclassifica tra le immobilizzazioni in corso a seguito della conclusione dei lavori avvenuta nel mese di settembre 2023 (commentata in Nota 17).

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Risultato cessione immobili	0	397	(397)
Risultato gestione partecipazioni	(50)	0	(50)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(50)	397	(447)

Il risultato negativo del 31 dicembre 2023, pari ad Euro 50 migliaia, è da imputare alla svalutazione di una partecipazione iscritta al costo.

Nel 2022 la voce risultato cessione immobili, pari ad Euro 397 migliaia, accoglieva gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società Do.Ma S.r.l. per la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d’azienda relativo alla galleria commerciale sita all’interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Interessi attivi bancari	55	89	(34)
Interessi attivi e proventi diversi	458	1	457
Utili su cambi	1	2	(1)
Proventi finanziari verso terzi	514	92	422
Proventi finanziari	514	92	422

I proventi finanziari risultano complessivamente in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 422 migliaia principalmente per l’aumento di Euro 457 migliaia alla voce interessi e proventi diversi.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	521	130	391
Oneri finanziari verso parti correlate	521	130	391
Interessi passivi bancari	37	116	(79)
Interessi mutui	28.234	8.227	20.007
Costo ammortizzato dei mutui	2.140	1.926	214
Differenziali IRS	(2.645)	2.930	(5.575)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	11.807	12.005	(198)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazic	6.075	2.705	3.370
Oneri finanziari su leasing	112	48	64
Oneri finanziari IFRS16	1.522	1.234	288
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.368	1.230	138
Oneri finanziari verso terzi	48.650	30.421	18.229
Oneri finanziari	49.171	30.551	18.620

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 18.620 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto all'incremento del tasso legale di interesse dei depositi cauzionali.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.229 migliaia principalmente per effetto:

- dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della crescita degli spread correlata alla sottoscrizione, nel mese di agosto 2022 di un nuovo finanziamento green dell'importo nominale di Euro 215 milioni e nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all'incremento dei tassi di interesse condizionati dall'innalzamento dei tassi di interesse della banca centrale europea;
- dei maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024. L'operazione descritta più nel dettaglio nel paragrafo degli eventi rilevanti del 2023 ha comportato la chiusura del vecchio prestito obbligazionario, con conseguente rilascio a conto economico degli oneri residui derivanti dal costo ammortizzato e la rilevazione del nuovo prestito obbligazionario.
- dei minori oneri per IRS per effetto della chiusura anticipata di alcuni contratti derivati che presentavano un mark to market positivo e della diminuzione dei nozionali.

Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imposte correnti	1.161	1.090	71
Imposte differite	(1.179)	(749)	(430)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(13)	(359)	346
Imposte sul reddito	(31)	(18)	(13)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, positivo per 31 migliaia di Euro, risulta in linea rispetto all'esercizio precedente.

La voce imposte correnti risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 71 migliaia principalmente per effetto del miglioramento della marginalità delle aziende del gruppo.

La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 430 migliaia, è dovuta (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (iii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Al 31 dicembre 2022 la voce sopravvenienze attive per imposte accoglieva: (i) Euro 130 migliaia relative all'IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A. il cui calcolo era stato rideterminato in quanto, in seguito all'operazione di cessione di rami di azienda in favore di IGD Service S.r.l., è ritornata ad applicare al calcolo dell'IRAP aliquote ordinarie, non avendo più lo status di holding di partecipazioni ed (ii) Euro 240 migliaia relativamente all'IRES per aggiustamenti sul Consolidato fiscale 31/12/2021.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2023	31/12/2022
Risultato prima delle imposte	(65.097)	(22.334)
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(65.097)	(22.334)
Variazioni in aumento:		
IMU	7.986	7.259
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	742	3.455
Altre variazioni in aumento	52.610	62.235
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(41.799)	(52.944)
Ammortamenti deducibili	(324)	(385)
Fair value negativo	128.006	79.242
Altre variazioni varie	(19.584)	(19.669)
Imponibile fiscale	62.540	56.859
Utilizzo perdite pregresse	0	0
Utilizzo beneficio Ace	2.920	1.889
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	59.620	54.970
Imposte correnti sull'esercizio	878	1.078
Provento da consolidato fiscale	0	(325)
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	878	753
Differenza tra valore e costi della produzione	99.997	80.483
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.900	3.139
Differenza tra valore e costi della produzione	99.997	80.483
Variazioni:		
Variazioni in aumento	9.795	9.326
Variazioni in diminuzione	(12.984)	(13.849)
Variazione reddito Esente	(90.864)	(80.521)
Altre deduzioni	(6.190)	(6.106)
Imponibile IRAP	(246)	(10.667)
IRAP corrente per l'esercizio (b)	283	337
Totale imposte correnti (a+b)	1.161	1.090

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2023 sono generate dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

Nota 11) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie detenute nel corso dell'anno. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/(perdita) netta attribuibile agli azionisti della capogruppo	(81.732)	(22.315)
Utile/(perdita) netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	(81.732)	(22.315)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
Utile/(perdita) base per Azione	(0,741)	(0,202)
Utile/(perdita) diluito per Azione	(0,741)	(0,202)

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Attività immateriali a vita definita	303	644	0	(151)	796

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	796	597	0	(381)	1.012

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi principalmente ai costi legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del nuovo software per la gestione del personale.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2022	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2022
Avviamento	7.585	0	(500)	0	7.085

	01/01/2023	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2023
Avviamento	7.085	0	(437)	0	6.648

La voce avviamenti ha registrato una variazione negativa, pari ad Euro 437 migliaia, riconducibile principalmente alla controllata rumena Win Magazin S.A. per l'adeguamento cambi.

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

- i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
- ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria *(i)* l'avviamento relativo all'acquisto di Win Magazin S.A., mentre nella seconda *(ii)* gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2023 e 31 dicembre 2022:

Avviamento	31/12/2023	31/12/2022
Win Magazin S.A.	3.972	4.409
Winmarkt Management s.r.l	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	6.648	7.085

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla purchase price allocation del differenziale tra il prezzo pagato e il fair value delle attività e passività acquisite della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL Advisory S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Winmagazin S.A.	15.559	3.972	11.587

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili di proprietà e non del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno sui centri commerciali di proprietà e non.

In particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In

dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Centro Nova	1.712	546	1.166
Darsena	793	123	670
Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per la CGU Service, il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.

Al 31 dicembre 2023, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Budget 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2023 e lo sviluppo su base inerziale per gli anni 2025 e 2026, costruiti, data la tipicità del business, su ipotesi coerenti con i valori consuntivi degli anni precedenti e considerando un incremento collegato all'indicizzazione dei contratti di locazione all'inflazione. I flussi di cassa generati sono stati quindi determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2024-2026. In particolare, si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.

Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,80% (6,77% al 31 dicembre 2022);
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2022).

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Service	30.864	1.012	29.852

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento. Non è stato sottoposto a test di impairment l'avviamento relativo al ramo d'azienda Winmarkt Management S.r.l. in considerazione del suo valore non significativo.

Gli Amministratori, in virtù della capitalizzazione di borsa che mostra valori inferiori al patrimonio netto consolidato di Gruppo, hanno predisposto anche il test di impairment di secondo livello nonostante il

patrimonio del Gruppo risulti sostanzialmente valutato al fair value, in base alle valutazioni peritali effettuate sull'intero portafoglio immobiliare.

Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento della CGU Service per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Budget 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ in data 13 dicembre 2023 e lo sviluppo su base inerziale per gli anni 2025 e 2026, costruiti, data la tipicità del business, su ipotesi coerenti con i valori consuntivi degli anni precedenti e considerando un incremento collegato all'indicizzazione dei contratti di locazione all'inflazione. I flussi di cassa generati sono stati quindi determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2024-2026. In particolare si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,80% (6,77% al 31 dicembre 2022);
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2022).

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	2.125.540	1.968.958	156.582

Il test non ha evidenziato criticità.

Coerentemente con quanto previsto dal paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», che testualmente recita «il management deve valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», vengono di seguito riportati i principali fattori individuati:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e Fair Value);
- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

Infine, il Gruppo ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC, tasso di crescita e flussi finanziari), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test di

secondo livello. Un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,4%, una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita e una riduzione dei flussi finanziari di circa Euro 8 milioni sia nel periodo esplicito che nel *terminal value* comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Nota 14) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per acquisti e vendite e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2022	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	2.062.060	11.936	9.208	(76.977)	9.870	2.016.097
Diritti d'uso IFRS16	31.116	268	0	(6.151)	0	25.233
Investimenti immobiliari	2.093.176	12.204	9.208	(83.128)	9.870	2.041.330

	01/01/2023	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	2.016.097	11.877	21.216	(145.679)	38.556	1.942.067
Diritti d'uso IFRS16	25.233	62	0	(8.309)	0	16.986
Investimenti immobiliari	2.041.330	11.939	21.216	(153.988)	38.556	1.959.053

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2022, della voce Investimenti immobiliari sono dovute:

- ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 11.877 migliaia relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni;
- alla riclassifica, per Euro 38.556 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi (i) alla realizzazione del complesso mixed-use di Officine Storiche (ii) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (iii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 9.940 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 21.216 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 145.679 migliaia, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, con un impatto netto negativo pari ad Euro 124.463 migliaia;
- alla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 8.309 migliaia di cui Euro 8.247 migliaia relativi all'adeguamento del fair value ed Euro 62 migliaia relativi alla svalutazione dei lavori svolti nell'anno sui beni in affitto.

Per gli impegni più rilevanti relativi a lavori di manutenzione straordinaria e restyling sugli immobili di proprietà si rimanda alla Nota 42.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto rappresentato nella relazione sulla gestione.

Nota 15) Fabbricato

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	10.133	68	0	0	10.201
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	(244)	(3.203)
Valore netto contabile	7.174	68	0	(244)	6.998

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	10.201	38	0	0	10.239
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	(246)	(3.449)
Valore netto contabile	6.998	38	0	(246)	6.790

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	3.247	7	0	0	3.254
Fondo ammortamento	(3.132)	0	0	(36)	(3.168)
Impianti e macchinari	115	7	0	(36)	86
Costo storico	6.954	892	0	0	7.846
Fondo ammortamento	(5.213)	0	0	(293)	(5.506)
Attrezzature e altri beni	1.741	892	0	(293)	2.340

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	3.254	51	0	0	3.305
Fondo ammortamento	(3.168)	0	0	(27)	(3.195)
Impianti e macchinari	86	51	0	(27)	110
Costo storico	7.846	616	0	0	8.462
Fondo ammortamento	(5.506)	0	0	(482)	(5.988)
Attrezzature e altri beni	2.340	616	0	(482)	2.474

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente all'acquisto e installazione di attrezzature principalmente presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche inaugurato nel mese di settembre 2023 solo parzialmente compensati dagli ammortamenti dell'anno.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Inv. Immob.	31/12/2022
Immobilizzazioni in corso	44.075	18.876	0	(41)	(16.402)	(9.870)	36.638
Acconti	20	4	0	0	0	0	24
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.095	18.880	0	(41)	(16.402)	(9.870)	36.662

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Inv. Immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	36.638	9.941	0	(409)	(5.250)	(38.556)	2.364
Acconti	24	0	(24)	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.662	9.941	(24)	(409)	(5.250)	(38.556)	2.364

Al 31 dicembre 2023 le immobilizzazioni in corso sono costituite principalmente:

- dal terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,1 milioni;

- dai costi sostenuti per restyling in corso presso il centro commerciale Gran Rondo di Crema.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2022, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- alla prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 6.139 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia;
- al restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 3.295 migliaia;
- al restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 2.385 migliaia;
- alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno, pari ad Euro 38.556 migliaia, relativi (i) alla realizzazione del complesso mixed-use di Officine Storiche (ii) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (iii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola;
- alla svalutazione per Euro 5.250 migliaia del comparto commerciale Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e alla svalutazione, per Euro 409 migliaia, del progetto Ampliamento Porto Grande;
- al decremento degli acconti per Euro 24 migliaia.

Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane, mentre le passività per imposte differite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondi tassati	483	518	(35)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
Operazioni irs	327	0	327
IFRS 16	2.330	1.967	363
Totale attività per imposte anticipate	6.729	6.074	655

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.235)	(1.981)	(254)
Operazioni irs	0	(1.525)	1.525
Altri effetti	(25)	(31)	6
Passività per imposte differite	(2.260)	(3.537)	1.277

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio del credito per imposte anticipate è dovuta all'incremento della fiscalità relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito dell'incremento del Fair Value negativo dei contratti Irs in essere e delle variazioni relative all'applicazione dell'IFRS 16.

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari detenuti da IGD Service.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo nel breve/medio periodo, corroborata anche dagli imponibili consuntivati negli anni scorsi si ritiene che le perdite evidenziate negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Il saldo al 31 dicembre 2023 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 6.729 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 2.260 migliaia, ammonta ad Euro 4.469 migliaia relativamente alle società italiane.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	4.469	2.537	1.932
Passività per imposte differite nette	0	0	0
Totale attività per imposte anticipate nette	4.469	2.537	1.932

Nella voce passività per imposte differite, esposta in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risulta iscritta la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena Win Magazin S.A., non compensabile con le imposte anticipate nette descritte precedentemente in quanto relative a imposte sul reddito applicate a giurisdizioni fiscali differenti.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	15.559	16.636	(1.077)
Totale passività per imposte differite	15.559	16.636	(1.077)

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2022	Effetto a Conto Economico 2023	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2023
Attività per imposte anticipate nette Italia	2.537	81	1.851	0	4.469
Totale attività per imposte anticipate nette	2.537	81	1.851	0	4.469

	31/12/2022	Effetto a Conto Economico 2023	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2023
Passività per imposte differite Romania	(16.636)	1.098	0	(21)	(15.559)
Totale passività per imposte differite	(16.636)	1.098	0	(21)	(15.559)
Totale effetti dell'anno		1.179	1.851	(21)	

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi cauzionali	102	101	1
Crediti verso altri	10	20	(10)
Crediti vari e altre attività non correnti	112	121	(9)

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" si è mantenuta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2022.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2023
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	23	0	0	0	23
Millennium Center	4	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Partecipazioni in società collegate	25.670	0	0	0	25.670
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	(50)	22
Partecipazioni	25.765	0	0	(50)	25.715

La voce "Partecipazioni" è diminuita rispetto al 31 dicembre 2022 per Euro 50 migliaia a seguito della svalutazione di una partecipazione iscritta al costo.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato per un importo di 140 milioni di Euro e del relativo debito pari a 77 milioni di Euro e successiva vendita a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è risultata allineata allo scorso esercizio.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività finanziarie non correnti	174	174	0

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

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2023
Progetto Porta a Mare	29.240	768	(5.705)	(333)	23.970
Acconti	57	0	0	0	57
Rimanenze e acconti	29.297	768	(5.705)	(333)	24.027

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 768 migliaia, (ii) un decremento in relazione alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 13 unità residenziali, 13 box auto e 2 posti auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 5.705 migliaia e (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 333 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	26.012	33.200	(7.188)
Fondo svalutazione crediti	(16.336)	(17.988)	1.652
Crediti commerciali e altri crediti	9.676	15.212	(5.536)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 5.536 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

Crediti commerciali lordi	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	3.280	2.155	741	3.192	266	1.195	15.183	26.012
Crediti commerciali lordi	3.280	2.155	741	3.192	266	1.195	15.183	26.012

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2023 risultano pari a 440 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2023 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 2.132 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	17.988	20.343	(2.355)
Effetto cambio	(3)	0	(3)
Utilizzo	(2.132)	(2.888)	756
Accantonamento	440	533	(93)
Altri movimenti	43	0	43
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	16.336	17.988	(1.652)

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti Italia	24.761	32.117	(7.356)
Fondo svalutazione crediti	(15.957)	(17.515)	1.558
Crediti Netti Italia	8.804	14.602	(5.798)
Crediti Romania	1.251	1.083	168
Fondo svalutazione crediti	(379)	(473)	94
Crediti Netti Romania	872	610	262
Totale Crediti Netti	9.676	15.212	(5.536)

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	149	99	50
Librerie Coop s.p.a.	26	25	1
Alleanza Luce e Gas	32	25	7
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	45	37	8
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	7	50	(43)
Consorzio Cone'	2	3	(1)
Consorzio Clodi	2	1	1
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	3	(1)
Consorzio I Bricchi	227	39	188
Consorzio Katané	3	107	(104)
Consorzio Lame	2	127	(125)
Consorzio Leonardo	2	65	(63)
Consorzio La Torre	7	0	7
Consorzio Porta a Mare	10	22	(12)
Consorzio Sarca	2	2	0
Consorzio Punta di Ferro	2	80	(78)
Millennium Center	14	22	(8)
Fondo Juice	46	171	(125)
Consorzio La Favorita	22	49	(27)
Consorzio Le Porte di Napoli	423	179	244
Consorzio Casilino	38	133	(95)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	3	0
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.066	1.242	(176)

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	2.558	5.099	(2.541)
Erario C/IRES	470	468	2
Erario C/IRAP	434	580	(146)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	0	97	(97)
Crediti v/assicurazioni	69	0	69
Ratei e risconti	2.143	1.045	1.098
Costi sospesi	1.849	226	1.623
Altri costi per servizi	811	233	578
Altre attività correnti	8.334	7.748	586

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 586 migliaia principalmente a seguito della variazione positiva dei risconti attivi e dei costi sospesi, solo parzialmente compensato dal decremento del credito IVA, dovuta principalmente alla ricezione anticipata di una fattura di locazione passiva di competenza del 2024.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	6.046	27.022	(20.976)
Cassa	23	47	(24)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.069	27.069	(21.000)

La liquidità presente al 31 dicembre 2023 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 21 milioni, per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui, del pagamento dei dividendi e dell'operazione di scambio dei prestiti obbligazionari in scadenza a novembre 2023, che ha comportato la liquidazione di una quota capitale agli obbligazionisti che hanno aderito alla proposta di scambio. Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

Nota 27) Patrimonio Netto

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	453.079	477.948	(24.869)
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva avanzî da fusione	0	0	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.322)	(5.847)	(475)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	349	412	(63)
Riserva di cash flow hedge	(1.031)	964	(1.995)
Riserva fair value	212.586	216.608	(4.022)
Riserva di cash flow hedge società controllate	0	3.866	(3.866)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	238	271	(33)
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	53.584	55.178	(1.594)
Altre riserve disponibili	61.789	74.610	(12.821)
Utili (perdite) netto esercizio	(102.546)	(6.148)	(96.398)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio	(81.732)	(22.315)	(59.417)
Patrimonio netto di gruppo	1.000.533	1.121.800	(121.267)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.000.533	1.121.800	(121.267)

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2023, si è attestato a 1.000.533 migliaia di Euro e la variazione negativa pari a 121.267 migliaia di Euro è dovuta principalmente:

- alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 475 migliaia;
- ai dividendi distribuiti nell'anno pari ad Euro 33.103 migliaia;
- all'adeguamento negativo delle riserve Cash Flow Hedge relativo ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge pari a circa 5.861 migliaia di Euro per la capogruppo;
- all'adeguamento negativo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definiti per un importo pari ad Euro 63 migliaia per la capogruppo ed Euro 33 migliaia per una società controllata;
- alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per 81.732 migliaia di Euro.

Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	(72.515)	0	1.049.568	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(4.060)	0	181.427	0
Storno dividendi	(5.157)	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(232.974)	0
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	0	0	-	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	0	0	(33)	0
Rettifica plusvalenza vendita cespiti società controllate	0	0	(1.436)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	3.973	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	(81.732)	0	1.000.533	0

Nota 28) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori rappresentate dalle passività per leasing finanziari ed operativi, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti per Mutui		556.521	386.757	169.764
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	0	23.187	(23.187)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	47.451	50.438	(2.987)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	0	9.530	(9.530)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	9.286	(9.286)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	4.177	5.106	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	10.698	(10.698)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	4.756	6.587	(1.831)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	12.501	15.121	(2.620)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	15.450	24.212	(8.762)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	213.041	212.544	497
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	18.977	20.048	(1.071)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/08/2028	240.168	0	240.168
Debiti per prestiti obbligazionari		365.284	495.223	(129.939)
Bond 100 Milioni	11/01/2017- 11/01/2024	0	99.896	(99.896)
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	57.966	395.327	(337.361)
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	307.318	0	307.318
Debiti verso altri finanziatori		15.492	23.370	(7.878)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.752	2.145	(393)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	4.008	7.296	(3.288)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	9.732	13.929	(4.197)
Passività finanziarie non correnti		937.297	905.350	31.947
Totale passività finanziarie vs parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2022	FINANZ INTESA 250 ML	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2023
Debiti per Mutui	386.757	250.000	(54.419)	(2.154)	(23.663)	556.521
Debiti per prestiti obbligazionari	495.223	0	(32.178)	2.135	(99.896)	365.284
Debiti per IFRS 16	21.225	0	0	0	(7.485)	13.740
Debiti verso altri finanziatori	2.145	0	0	0	(393)	1.752
TOTALI	905.350	250.000	(86.597)	(19)	(131.437)	937.297

Debiti per mutui

Le variazioni registrate nel 2023 sono relative:

- alla sottoscrizione, avvenuta in data 9 maggio 2023, con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, un contratto di finanziamento di tipo green

secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati erogati alla sottoscrizione e gli ulteriori Euro 120 milioni sono stati erogati nel mese di novembre 2023 e parzialmente utilizzati per il rimborso anticipato del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024;

- alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e Nova e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta:

- al rimborso anticipato avvenuto nel mese di novembre 2023 del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024;
- all'emissione, in data 5 ottobre 2023, di un prestito obbligazionario senior non subordinato e non convertibile pari ad Euro 310 milioni. Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'avvio di (i) un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024 (ISIN XS2084425466) (le "Obbligazioni Esistenti") con le Nuove Obbligazioni, a determinate condizioni; e (ii) un'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti per un ammontare in denaro a condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni. Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation è stato avviato il 5 ottobre 2023 ed è terminato il 10 novembre 2023. I titolari di Obbligazioni Esistenti che hanno aderito all'offerta di scambio entro il 13 ottobre 2023 hanno scambiato le Obbligazioni Esistenti per una combinazione di (a) Nuove Obbligazioni per un ammontare pari al 90% del valore nominale delle Obbligazioni Esistenti scambiate e (b) per il residuo, un ammontare in denaro. Per i titolari di Obbligazioni Esistenti che hanno aderito all'offerta di riacquisto entro il 13 ottobre 2023, in ragione del reinvestimento del corrispettivo nell'acquisto di Nuove Obbligazioni, l'importo ricevuto a seguito dell'adesione all'offerta è stato allocato (a) per il 90%, per l'acquisto di Obbligazioni di nuova emissione e (ii) per il residuo, è stato corrisposto in denaro per un importo pari ad Euro 32.178 migliaia. Le Obbligazioni Esistenti scambiate e riacquistate dalla Società sono state annullate. Le Obbligazioni Esistenti che non sono oggetto di scambio e/o riacquisto da parte della Società sono state negoziate o ammesse alle negoziazioni su Euronext Dublin e su Euronext Access Milan (ex ExtraMot Pro). L'offerta di scambio e l'offerta di riacquisto si collocano nell'ambito di una più ampia operazione che include un processo di consent solicitation rivolto ai portatori delle Obbligazioni Esistenti. A tal fine, in data 14 novembre 2023, l'Assemblea dei portatori delle Obbligazioni Esistenti ha approvato talune modifiche ai termini e condizioni del regolamento delle Obbligazioni Esistenti, relative, in particolare, a scadenza, rendimento e opzioni di riacquisto, al fine di allineare tali previsioni alle relative condizioni del regolamento delle Nuove Obbligazioni. In aggiunta, il regolamento delle Nuove Obbligazioni prevede taluni impegni a carico della Società, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per le Obbligazioni Esistenti, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare

altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata. Le Nuove Obbligazioni hanno scadenza 17 maggio 2027 e un tasso di interesse fisso a quote crescenti, pari al:

- 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
- 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
- 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
- 8,500% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2026 e termina il 17 maggio 2027,

da corrispondersi in ciascun caso annualmente in via posticipata;

- all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Scambio prestiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2023	Oneri finanziari al 31/12/2023	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022					31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023		
Debiti per prestiti obbligazionari														
Bond 100 ML	100.000				(100.000)									
costi accessori all'operazione	(104)						104							
Rateo cedola 31.12.22		1.056						(1.056)						
Interessi pagati								3.018						
Rateo cedola 31.12.23											0			
Totale Bond 100 ML	99.896	1.056	(100.000)	0	104	1.962	0	0	2,250%	2,35%				
Bond 400 ML	400.000		(32.178)		(306.537)				61.285					
costi accessori all'operazione	(4.673)				(3.467)		4.821		(3.319)					
Rateo cedola 31.12.22		756						(756)			0			
Interessi pagati								8.282						
Rateo cedola 31.12.23								283			283			
Totale Bond 400 ML	395.327	756	(32.178)	(310.004)	4.821	7.809	57.966	283	7,000%	8,50%				
Bond 310 ML					328.606				328.606					
costi accessori all'operazione					(22.438)		1.150		(21.288)					
Rateo cedola 31.12.22								0			0			
Interessi pagati								0						
Rateo cedola 31.12.23								2.036			2.036			
Totale Bond 310 ML	0	0	0	306.168	1.150	2.036	307.318	2.036	7,000%	8,50%				
Totale prestiti Obbligazionari	495.223	1.812	(132.178)	(310.004)	6.075	11.807	365.284	2.319						
Totale oneri finanziari					6.075	11.807								

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenants" finanziari	Calcolo indicatore	Calcolo indicatore I)	Calcolo indicatore II)	Calcolo indicatore III)	Calcolo indicatore IV)	Calcolo indicatore V)
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,95					
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2029	Bilancio IGD Srlq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,98					
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,95					
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (iper e galleria) Centro commerciale Porto Grande (iper e galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Lame (iper e galleria) Centro commerciale Città delle Stelle (iper e galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) >= 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16); v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50% (1)	46,52%	3,14	16,10%	2,01	48,03% (*) Indicatore calcolato sulla base delle ultime perizie disponibili.	
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) >= 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,01		
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) >= 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,01		
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) >= 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,01		
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	30/09/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) >= 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,01		

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2023	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	2.756	97	(328)	242	96	2.863

	01/01/2022	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	(785)	(190)	304	36	2.756

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2023</i>
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,17%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2023

(Dati in Euro/000)	
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.882
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.759
Tasso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	2.739
Tasso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	2.903
Tasso di turnover +1 - Fondo TFR:	2.832
Tasso di turnover -1 - Fondo TFR:	2.805
Service Cost pro futuro annuo	259
Duration del piano	17
Erogazioni previste nel 1° anno	112
Erogazioni previste nel 2° anno	200
Erogazioni previste nel 3° anno	268
Erogazioni previste nel 4° anno	120
Erogazioni previste nel 5° anno	174

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2023	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2023
Fondo imposte e tasse	1.922	0	663	2.585
Fondo rischi ed oneri diversi	1.827	0	570	2.397
Fondo salario variabile	895	(755)	1.250	1.390
Fondi per rischi e oneri futuri	4.644	(755)	2.483	6.372

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2023 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: (i) tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), (ii) classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, (iii) qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e (iv) accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso, ad eccezione di Guidonia per cui non è stato possibile ottenere la sospensiva di pagamento dei nuovi accertamenti.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai centri commerciali di Palermo, Ravenna e Guidonia.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2024 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2023. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2023.

Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2023 vi è stato esclusivamente l'accantonamento in quanto il rilascio avverrà nel 2025.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 1.647 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- l'accantonamento, pari ad Euro 250 migliaia, per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.A;
- l'accantonamento netto, pari ad Euro 320 migliaia per lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati e ipermercati oggetto di cessione nel corso del 2021.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno	4.039	5.918	(1.879)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	313	625	(312)
Extension fees INTESA	408	0	408
Debiti garanzia SACE	533	968	(435)
Debiti per entry tax regime SIINQ	516	731	(215)
Altre passività	531	345	186
Debiti vari e altre passività	7.140	9.387	(2.247)

La voce "Impegni verso il comune di Livorno" accoglie l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 587 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.452 migliaia. La variazione del periodo, come descritto in precedenza è relativa ai lavori fatti in ottemperanza alla convenzione.

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- incremento della voce "extension fees INTESA" che accoglie l'importo delle fee, pari complessivamente ad Euro 408 migliaia, che IGD SIIQ dovrà versare annualmente a Intesa San Paolo nell'ambito del nuovo contratto di finanziamento di tipo green secured, sottoscritto nel

mese di maggio 2023 per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni;

- decremento della voce "extension fees BNL" per effetto della riclassifica tra le passività correnti della extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2024 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni al 2025. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata sia all'anno 2025 sia all'anno 2026;
- decremento per Euro 435 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2024 a fronte dei finanziamenti da nominali (i) Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e (ii) Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- decremento, pari ad Euro 215 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio. L'imposta di entrata nel regime SIINQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	9.911	9.911	0
Librerie Coop s.p.a.	19	0	19
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.460	10.441	19

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce non ha subito modifiche.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Totale debiti verso banche		0	13.000	(13.000)
Bper intesa - Hot money	09/05/2022 - 29/07/2022	0	13.000	(13.000)
Totale debiti per mutui		27.173	76.348	(49.175)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	0	690	(690)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	0	4.025	(4.025)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.551	3.295	256
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	0	4.136	(4.136)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	0	2.082	(2.082)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	1.725	(1.725)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	935	934	1
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	2.318	(2.318)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.831	1.791	40
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.645	2.642	3
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	0	41.713	(41.713)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	0	1.891	(1.891)
Mps sace	16/10/2020 - 30/09/2026	10.384	9.075	1.309
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	83	31	52
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	7.744	0	7.744
Totale debiti verso altri finanziatori		7.879	7.674	205
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	393	380	13
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.288	3.152	136
Pass IFRS 16 Abruzzo	01/01/2019 - 31/12/2023	0	119	(119)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.198	4.023	175
Totale debiti per prestiti obbligazionari		2.319	1.812	507
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	0	1.056	(1.056)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	283	756	(473)
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	2.036	0	2.036
Passività finanziarie correnti		37.371	98.834	(61.463)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2022	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2023
Debiti verso banche	13.000	6.000	(19.000)	0	0	0	0
Debiti per Mutui	76.348	0	(75.973)	29	3.106	23.663	27.173
Debiti per prestiti obbligazionari	1.812	0	(100.000)	104	507	99.896	2.319
Debiti per IFRS 16	7.294	0	(7.293)	0	0	7.485	7.486
Debiti verso altri finanziatori	380	0	(380)	0	0	393	393
TOTALI	98.834	6.000	(202.646)	133	3.613	131.437	37.371

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- al rimborso dei finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 19 milioni in totale;
- all'estinzione anticipata di alcuni mutui, con scadenza originale 2024 o 2025 avvenuta nel secondo trimestre 2023 a seguito della sottoscrizione con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali di un finanziamento per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni;
- al rimborso anticipato, avvenuto nel mese di novembre 2023 del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza originaria nel mese di gennaio 2024.

Nota 33) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, predisposto sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per maggiori commenti.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(6.069)	(27.069)	21.000
LIQUIDITA'	(6.069)	(27.069)	21.000
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	27.173	76.348	(49.175)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.879	7.674	205
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.319	1.812	507
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	37.371	98.834	(61.463)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	31.302	71.765	(40.463)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	15.492	23.370	(7.878)
Passività finanziarie non correnti	556.521	386.757	169.764
Prestiti obbligazionari	365.284	495.223	(129.939)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	937.123	905.176	31.947
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	968.425	976.941	(8.516)

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2023 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 8,5 milioni, per effetto principalmente:

- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del prestito obbligazionario;
- parzialmente compensato dal pagamento dei dividendi, pari ad Euro 33,1 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2023;

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra l'Indebitamento Finanziario Netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2023, pari a 0,97 risulta in peggioramento rispetto allo 0,87 del 31 dicembre 2022.

Le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 103 milioni di Euro, di cui 53 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2023 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2023.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extension fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.364 migliaia ed a Euro 3.854 migliaia.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti vs fornitori entro	22.405	22.746	(341)
Debiti commerciali e altri debiti	22.405	22.746	(341)

I debiti commerciali risultano sostanzialmente allineati rispetto all'esercizio precedente.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	759	262	497
Alleanza Luce e Gas	3	1	2
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	44	41	3
Consorzio prop. Fonti del Corallo	26	33	(7)
Consorzio Cone'	144	60	84
Consorzio Clodi	104	37	67
Consorzio Crema (Gran Rondò)	102	29	73
Consorzio I Bricchi	0	25	(25)
Consorzio Katané	4	159	(155)
Consorzio Lame	143	79	64
Consorzio Leonardo	72	146	(74)
Consorzio La Torre	15	164	(149)
Consorzio Porta a Mare	0	28	(28)
Consorzio Sarca	307	269	38
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	23	6	17
Consorzio Punta di Ferro	105	59	46
Millennium Center	100	98	2
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	102	6	96
Consorzio Le Porte di Napoli	17	118	(101)
Consorzio Casilino	119	211	(92)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.203	1.845	358

L'incremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 358 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei debiti verso la società controllante Coop Alleanza 3.0.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

Nota 36) Passività per imposte

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	709	714	(5)
Debiti per IRAP	33	43	(10)
Debiti per IRES	230	171	59
Debiti per IVA	123	181	(58)
Altri debiti tributari	0	2	(2)
Debiti per imposta sostitutiva	0	620	(620)
Debiti per entry tax regime SIIQ	258	244	14
Passività per imposte	1.353	1.975	(622)

La voce risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 622 migliaia principalmente a seguito del versamento, nel corso dell'esercizio, della terza ed ultima rata, pari ad Euro 620 mila, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione e riallineamento ex art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) determinatasi nel 2020 in capo alle società controllate IGD Management (incorporata nel corso dell'esercizio in IGD SIIQ) e Millennium Gallery (incorporata nel corso dell'esercizio 2021 in IGD Management).

Nota 37) Altre passività correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	337	384	(47)
Ratei e risconti	1.294	289	1.005
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.016	820	196
Depositi cauzionali	8.915	9.143	(228)
Debiti vs azionisti per dividendi	1	287	(286)
Acconti esigibili entro esercizio	30	1.150	(1.120)
Debiti vs amministratori per emolumenti	168	120	48
Debiti garanzia SACE	436	884	(448)
Extension fees BNL	312	0	312
Altre passività	815	1.078	(263)
Altre passività	13.332	14.163	(831)

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants. Il decremento, pari ad Euro 831 migliaia, è relativo principalmente:

- alla riduzione degli acconti ricevuti dalla società controllata Porta Medicea a garanzia della vendita delle unità abitative relative al comparto Officine Storiche – residenziale;
- al decremento dei depositi cauzionali;
- al decremento del debito verso azionisti per dividendi per Euro 228 migliaia;
- al decremento dei debiti a garanzia Sace per Euro 448 migliaia;

- solo parzialmente compensato dall'incremento dei risconti passivi e dall'incremento della voce "extension fees BNL" per effetto della riclassifica dalle passività non correnti della extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2024 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni al 2025.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

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

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	149	0	759	9.911	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	26	0	0	19	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	32	0	3	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	45	0	0	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	7	0	44	0	0	0	64	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	26	0	0	0	58	0
Consorzio Cone'	2	0	144	0	0	0	96	0
Consorzio Clodi	2	0	104	0	0	0	11	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	0	102	0	0	0	161	0
Consorzio I Bricchi	227	0	0	0	0	0	2	0
Consorzio Katané	3	0	4	0	0	0	252	0
Consorzio Lame	2	0	143	0	0	0	4	0
Consorzio Leonardo	2	0	72	0	0	0	135	0
Consorzio La Torre	7	0	15	0	0	0	250	0
Consorzio Porta a Mare	10	0	0	0	0	0	50	0
Consorzio Sarca	2	0	307	0	0	0	539	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	23	450	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	2	0	105	0	0	0	34	0
Millennium Center	14	0	100	0	0	0	195	0
Fondo Juice	46	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	22	0	102	0	0	0	6	0
Consorzio Le Porte di Napoli	423	0	17	0	0	0	201	0
Consorzio Casilino	38	0	119	0	0	0	260	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.066	0	2.203	10.460	0	0	2.332	0
Totale bilancio	43.103	174	37.940	17.600	974.668	112		
Totale incremento/decremento dell'esercizio							23.182	0
Incidenza %	2,47%	0,00%	5,81%	59,43%	0,00%	0,00%	10,06%	

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	22.040	0	471	495
Librerie Coop s.p.a.	921	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	235	0	(34)	3
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	1.563	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	173	0	89	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	1	0
Consorzio Cone'	197	0	454	0
Consorzio Clodi	65	0	264	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	71	0	114	0
Consorzio I Bricchi	135	0	411	0
Consorzio Katané	243	0	69	0
Consorzio Lame	214	0	252	0
Consorzio Leonardo	231	0	180	0
Consorzio La Torre	235	0	48	0
Consorzio Porta a Mare	108	0	499	0
Consorzio Sarca	207	0	457	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.014	0	0	23
Consorzio Punta di Ferro	201	0	494	0
Millennium Center	193	0	34	0
Fondo Juice	181	0	0	0
Consorzio La Favorita	271	0	26	0
Consorzio Le Porte di Napoli	446	0	(27)	0
Consorzio Casilino	428	0	506	0
Totale	29.372	0	4.328	521
Totale bilancio	156.705	514	(43.249)	(49.171)
Incidenza %	18,74%	0,00%	-10,01%	-1,06%

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

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

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 22,0 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 921 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 235 migliaia.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 1,6 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a crediti/debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate IGD Service S.r.l. e Win Magazin S.A.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..

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

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

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

Rischio di tasso d'interesse

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora

costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 73,76% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22
Attività fruttifere di interessi	Euribor	61	271	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.897)	(3.576)	4.873	3.562	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.347	1.894	(1.867)	(1.888)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	6.753	11.808	(6.482)	1.060
Totale		(2.489)	(1.411)	3.006	1.674	6.753	11.808	(6.482)	1.060

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 2022);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori locali, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del

rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobiliare finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglitoria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con particolare riguardo alle esigenze dei mercati e agli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

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

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2023	2022
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	112	121
Attività finanziarie	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	9.676	15.212
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.066	1.242
Altre attività	4.872	1.601
Disponibilità liquide equivalenti	6.069	27.069
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	174	174
Totale	21.969	45.419

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed). Si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione in merito alla copertura delle prossime scadenze finanziarie.

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

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il 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 imprevisi, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

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

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2023	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	1.340	9.430	15.576	24.972	65.620	588.292	943	706.173
Leasing	42	84	125	241	464	1.401	0	2.357
IFRS 16	0	1.872	1.872	3.744	7.811	5.928	0	21.227
Bond	0	0	10.115	0	23.118	447.661	0	480.894
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.382	11.386	27.688	28.957	97.013	1.043.282	943	1.210.651
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Totale	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Esposizione al 31 dicembre 2023	930	11.140	27.328	28.270	98.241	1.044.841	943	1.211.693

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	8.435	4.791	20.864	63.165	89.528	377.557	7.401	571.741
Leasing	38	78	121	250	491	1.895	0	2.873
Bond	1.125	0	0	9.625	509.625	0	0	520.375
Linee a B/T	13	0	0	0	0	0	0	13
Totale	9.611	4.869	20.985	73.040	599.644	379.452	7.401	1.095.002
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	3	91	88	(112)	(147)	218	0	141
Totale	3	91	88	(112)	(147)	218	0	141
Esposizione al 31 dicembre 2022	9.614	4.960	21.073	72.928	599.497	379.670	7.401	1.095.143

Nel maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali un contratto di finanziamento green secured per Euro 250 milioni. Nello stesso mese è stata erogata la prima tranche di Euro 130 milioni che ha consentito la chiusura anticipata di alcuni finanziamenti ipotecari ed il pagamento di quote di ammortamento per circa Euro 120 milioni. In novembre è stata erogata la seconda tranche di tale finanziamento e si è provveduto al rimborso anticipato (scadenza originale gennaio 2024) del bond del valore nominale di 100 milioni di Euro sottoscritto da un investitore americano.

In data 5 ottobre 2023, IGD ha deliberato l'emissione di un prestito senior ed ha lanciato un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024 ed un'offerta per il riacquisto del prestito obbligazionario scadenza 28/11/2024. La società ha poi proposto un'operazione di consent solicitation rivolta ai portatori del prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024. In relazione all'exchange e tender offer sul prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024, le adesioni complessive sono state pari all'85,55%. Si è quindi provveduto all'emissione di un nuovo prestito obbligazionario senior per un importo pari ad Euro 310,006 milioni. In data 14/11/2023 l'Assemblea degli Obbligazionisti ha approvato la modifica di taluni termini e condizioni del regolamento del prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024, per un ammontare residuo pari ad Euro 57,816 milioni. La società inoltre ha provveduto ad un rimborso parziale agli obbligazionisti che hanno aderito allo scambio entro il periodo del cosiddetto Early Bird per un ammontare pari ad Euro 32,178 milioni.

IGD dispone di linee uncommitted per un importo pari a 103 milioni di Euro e linee committed pari a 60 milioni di Euro, interamente disponibili al 31/12/2023.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

- il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2022 tale rapporto era pari allo 0,87x, mentre al 31 dicembre 2023 il rapporto si è incrementato attestandosi allo 0,97x;
- il mantenimento del rapporto tra Indebitamento finanziario netto (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2023 tale rapporto è pari al 48,01% in incremento rispetto al 45,46% del 31 dicembre 2022.

Conflitto in Ucraina e Medio Oriente e scenario macroeconomico

La Direzione del Gruppo ha ritenuto che il conflitto in Ucraina e in Medio Oriente e i conseguenti impatti sullo scenario macroeconomico rappresentino un fatto rilevante. Gli impatti per il Gruppo IGD correnti e attesi, pur essendo rilevanti come indicato nella Relazione sulla gestione, non hanno determinato la necessità di rivedere le stime dei valori di bilancio al 31 dicembre 2023, in considerazione sia che il Gruppo non è esposto né maniera diretta né indiretta ai rischi derivanti dal conflitto e sia che tutti gli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2023 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

Nota 40) Strumenti derivati

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

Fair value - gerarchia	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.649	6.314	(3.665)	2
Passività per strumenti derivati	(3.854)	(199)	(3.655)	2
IRS effetto netto	(1.205)	6.115	(7.320)	

Dettaglio Contratti	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 49_102 MPS 2.80%	IRS 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale	7.590.000	4.554.000	3.036.000	357.143	25.250.000	25.250.000
Data Accensione	30/12/2011	31/12/2011	30/12/2011	31/12/2011	06/07/2017	06/07/2017
Data Scadenza	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/03/2024	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,429%	2,427%	2,43%	2,80%	0,59%	0,59%

Dettaglio Contratti	IRS 263_270 copertura parziale 130 mln - MPS Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_269 copertura parziale 130 mln - Unicredit Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_268 copertura parziale 130 mln - BPER Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_267 copertura parziale 130 mln - Intesa Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_266 copertura parziale 130 mln - BMP Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_265 copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%
Importo Nominale	28.260.870	22.608.696	5.652.174	33.913.043	14.130.435	2.826.087
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%

Dettaglio Contratti	IRS 263_264 copertura parziale 130 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3.18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale	22.608.696	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	15/05/2023	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	10/05/2027	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%
Importo Nominale	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571
Data Accensione	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023
Data Scadenza	03/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 23 febbraio 2024 IGD SIIQ, a conclusione di una contrattazione che è divenuta concreta nei primi mesi del 2024 e sulla base delle deleghe rilasciate dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2024, ha siglato con Sixth Street, società di investimento globale con circa 75 miliardi di dollari di asset in gestione ("Sixth Street"), e società controllate da Starwood Capital ("Starwood"), società di investimento con 115 miliardi di dollari di asset in gestione, e Prelios SGR S.p.A., tra le principali Società di gestione e servizi immobiliari in Italia, un accordo per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset, per un valore pari a 258 milioni di euro, che non diverge significativamente dal valore di carico. Il closing dell'operazione avverrà entro fine aprile 2024.

Si tratta di un portafoglio composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia) che genera circa 17 milioni di euro di ricavi d'affitto annui netti.

L'operazione verrà realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios con circa 8 miliardi di euro di asset in gestione, al quale IGD conferirà gli immobili. IGD cederà, per un controvalore pari a 155 milioni di Euro, il 60% delle quote del fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital), mentre il restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato) sarà detenuto da IGD. A seguito della cessione, la partecipazione nel fondo così costituito sarà valutata al *fair value* sulla base dell'attualizzazione dei flussi di cassa che saranno generati. Tale valutazione potrebbe comportare, in base agli scenari ad oggi ipotizzabili una riduzione del valore della partecipazione di circa il 18/23%. Le stime utilizzate potrebbero subire delle modifiche alla data del closing dell'operazione, in considerazione del mutevole scenario dei tassi di attualizzazione e delle possibili ipotesi dei flussi di cassa che potrebbero concretizzarsi.

Il perfezionamento dell'operazione non è subordinato all'ottenimento di finanziamenti o ad altre condizioni sospensive.

IGD sottoscriverà, inoltre, un contratto con Prelios SGR al fine di continuare a gestire le attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

La dismissione del portafoglio è interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo. Per effetto della transazione, ad oggi il Loan to Value (pro-forma) è stimato in calo di circa 3,7 punti percentuali. Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD procederà al rimborso anticipato parziale sia dei finanziamenti assistiti da ipoteca sugli immobili ceduti sia di alcuni ulteriori finanziamenti, nel rispetto dei relativi accordi contrattuali, tra cui il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027", con una riduzione attesa degli oneri finanziari annualizzati per circa 11 milioni di euro. A conto economico, inoltre in aggiunta a quanto detto in precedenza, si stimano ulteriori benefici per IGD (per minori costi operativi e maggiori ricavi da project, property & facility management) per circa 2 milioni di euro annualizzati.

Nota 42) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2023 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione di medie superfici presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, per un importo residuo pari a circa 1,6 milioni di Euro.

Nota 43) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. All'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

Nota 44) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'IFRS 9.

Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 dicembre 2023, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al costo ammortizzato (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2023, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.

La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.

Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS9 al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022:

Dati al 31 dicembre 2023	Valore contabile										
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.649	0	0	0	0	2.649	0	2.649	2.649
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	112	0	0	0	0	112	0	112	112
Partecipazioni	0	0	25.715	0	0	0	0	25.715	0	25.715	25.715
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	9.676	0	0	0	0	9.676	9.676	0	9.676
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.066	0	0	0	0	1.066	1.066	0	1.066
Altre attività correnti	0	0	8.334	0	0	0	0	8.334	8.334	0	8.334
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	6.069	0	0	0	0	6.069	6.069	0	6.069
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	53.795	0	0	0	0	53.795	25.145	28.650	53.795
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854	3.854
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	2.145	0	2.145	393	1.752	1.973
Bond	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	2.319	365.284	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	21.226	0	21.226	7.486	13.740	21.226
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	583.694	0	583.694	27.173	556.521	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	6.936	0	6.936	0	6.936	6.936
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.460	0	10.460	0	10.460	10.460
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	22.405	0	22.405	22.405	0	22.405
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	2.203	0	2.203	2.203	0	2.203
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	13.020	0	13.020	13.020	0	13.020
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.029.692	3.854	1.033.546	74.999	958.547	1.034.293

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'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	6.314	0	0	0		6.314	0	6.314	6.314
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	121	0	0	0	0	121	0	121	121
Partecipazioni	0	0	25.765	0	0	0	0	25.765	0	25.765	25.765
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	15.212	0	0	0	0	15.212	15.212	0	15.212
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.242	0	0	0	0	1.242	1.242	0	1.242
Altre attività correnti	0	0	1.601	0	0	0	0	1.601	1.601	0	1.601
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	27.069	0	0	0	0	27.069	27.069	0	27.069
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	77.498	0	0	0	0	77.498	45.124	32.374	77.498
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	199	199	0	199	199
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	13.000	0	13.000	13.000	0	13.000
Leasing	0	0	0	0	0	2.525	0	2.525	380	2.145	2.400
Bond	0	0	0	0	0	497.035	0	497.035	1.812	495.223	489.722
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	28.519	0	28.519	7.294	21.225	28.519
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	463.105	0	463.105	76.348	386.757	475.255
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	8.656	0	8.656	0	8.656	8.656
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.441	0	10.441	0	10.441	10.441
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	22.746	0	22.746	22.746	0	22.746
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	1.845	0	1.845	1.845	0	1.845
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	14.163	0	14.163	14.163	0	14.163
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.062.035	199	1.062.234	137.588	924.646	1.066.946

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2023 è stato stimato un credit spread pari al 6% (3,75% nel 2022).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2023	2022
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	112	121

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

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2023	2022
Saldo all'inizio dell'esercizio	17.988	20.343
Effetto cambio	(3)	0
Accantonamenti da svalutazioni individuali	440	533
Utilizzi dell'esercizio	(2.132)	(2.888)
Altri movimenti	43	0
Totale	16.336	17.988

Utili e perdite da strumenti finanziari

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

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nell'esercizio 2023 sono stati negativi pari a Euro 5.861 migliaia mentre erano risultati positivi nel 2022 pari ad Euro 10.666 migliaia, comprensivo degli effetti relativi agli strumenti derivati detenuti dalla società controllata IGD Management SIINQ S.p.A. fusa in IGD SIQ S.p.A. in data 1 ottobre 2023 con effetti civili e fiscali dal 1 gennaio 2023.

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-23						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	2.645
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(440)	0	0	0	0
Totale	0	0	(440)	0	0	0	2.645

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	(2.930)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(533)	0	0	0	0
Totale	0	0	(533)	0	0	0	(2.930)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI		
	2023	2022
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	513	90
Crediti vs parti correlate	0	0
INTERESSI PASSIVI		
	2023	2022
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	521	130
Debiti vari e altre passività	1.405	1.346
Passività finanziarie		
Mutui	30.374	10.153
Leasing	112	48
IFRS 16	1.522	1.234
Bond	17.882	14.710
Finanziamenti a breve	0	0

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2022	ESERCIZIO 2021
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.923.329.875	3.807.419.353
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.645.162.383	2.840.545.196
D) - RATEI E RISCONTI	22.231.813	23.398.879
TOTALE ATTIVO	6.590.724.071	6.671.363.428
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.578.532.064	1.682.660.546
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	108.000.745	107.505.356
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	112.521.934	110.412.651
D) - DEBITI	4.788.472.856	4.767.625.630
E) - RATEI E RISCONTI	3.196.472	3.159.245
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	6.590.724.071	6.671.363.428
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.253.093.352	4.565.789.102
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.400.819.938)	(4.669.658.467)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	95.345.438	129.035.704
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(59.719.113)	(60.537.562)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(4.454.492)	(3.390.729)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(116.554.753)	(38.761.952)

4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti

Di seguito viene fornito l'elenco integrale delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	15.112.273,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2023 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 2023
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	157
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Service S.r.l. - Porta Medicea S.r.l.	27
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	30
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	21
Prestazioni di altri servizi finalizzati all'emissione di un'attestazione resa dalla società di revisione	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	4
Incarico nell'ambito dell'emissione di un nuovo bond (*)	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	100
Totale			339

(*) Si precisa che, nell'ambito dell'operazione di emissione del nuovo prestito obbligazionario conclusa nel mese di novembre 2023, i costi relativi agli incarichi conferiti a Deloitte & Touche S.p.A. sono stati contabilizzati tra i costi accessori all'operazione e inclusi nel calcolo del costo ammortizzato.

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON
DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2023.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio Consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 27 febbraio 2024

Amministratore Delegato

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Claudio Albertini

Carlo Barban




4.11 // Relazione della Società di Revisione



Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Mulpaghi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo" o "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 33.326.220,00 i.v.

Codice fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560966 - R.E.A. n. MI-1793239 | Partita IVA/IT 03049560966

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL, denominata anche "Deloitte Global", non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informazione completa relativa alla struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.


Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso
**Descrizione
dell'aspetto chiave
della revisione**

Al 31 dicembre 2023 il valore degli investimenti immobiliari, delle immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 1.985 milioni (di cui Euro 2,4 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 24 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 96,3% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dal Gruppo anche tramite una società collegata valutata con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 25,7 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso e le rimanenze per lavori in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 138 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare del Gruppo, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dalle attuali tensioni geopolitiche provocate dai conflitti tra Russia e Ucraina e tra Israele e Palestina, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2023.

Le note 7, 14, 17 e 22 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.


**Procedure di revisione
svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dal Gruppo per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management del Gruppo responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività dei Periti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management del Gruppo e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal management del Gruppo agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dal Gruppo;
- verifica dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Immobiliare Grandi Distribuzione SIIG S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

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

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

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



- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.



6

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

7

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Francesco Masetti
Socio

Bologna, 25 marzo 2024

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023

5.1 // Conto economico

(importi in euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	123.784.253	112.825.531	10.958.722
Ricavi verso terzi		86.863.036	81.219.765	5.643.271
Ricavi verso parti correlate		36.921.217	31.605.766	5.315.451
Altri proventi	2	1.432.819	1.181.297	251.522
Altri proventi verso terzi		988.849	738.294	250.555
Altri proventi verso parti correlate		443.970	443.003	967
Ricavi e proventi operativi		125.217.072	114.006.828	11.210.244
Costi per servizi	3	(15.819.274)	(15.331.001)	(488.273)
Costi per servizi verso terzi		(12.074.047)	(8.900.145)	(3.173.902)
Costi per servizi verso parti correlate		(3.745.227)	(6.430.856)	2.685.629
Costi del personale	4	(6.391.522)	(5.894.184)	(497.338)
Altri costi operativi	5	(8.702.712)	(8.324.094)	(378.618)
Costi operativi		(30.913.508)	(29.549.279)	(1.364.229)
Ammortamenti e Accantonamenti		(2.061.444)	(1.124.090)	(937.354)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(408.942)	(41.510)	(367.432)
Svalutazione crediti		(322.419)	(460.683)	138.264
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(119.634.516)	(59.301.950)	(60.332.566)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	(122.427.321)	(60.928.233)	(61.499.088)
Risultato operativo		(28.123.757)	23.529.316	(51.653.073)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	(44.921)	4.052	(48.973)
Proventi finanziari		4.356.829	737.768	3.619.061
Proventi finanziari verso terzi		378.243	57.038	321.205
Proventi finanziari verso parti correlate		3.978.586	680.730	3.297.856
Oneri finanziari		(48.417.783)	(29.061.745)	(19.356.038)
Oneri finanziari verso terzi		(47.704.449)	(28.919.644)	(18.784.805)
Oneri finanziari verso parti correlate		(713.334)	(142.101)	(571.233)
Gestione finanziaria	8	(44.060.954)	(28.323.977)	(15.736.977)
Risultato prima delle imposte		(72.229.632)	(4.790.609)	(67.439.023)
Imposte sul reddito	9	(285.226)	(237.317)	(47.909)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(72.514.858)	(5.027.926)	(67.486.932)

5.2 // Conto economico complessivo

(importi in Euro)	31/12/2023	31/12/2022
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(72.514.858)	(5.027.926)
Altri componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(64.989)	468.052
Effetto fiscale	1.203	(8.830)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	(63.786)	459.222
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	(7.711.926)	7.403.133
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	1.850.862	(1.776.752)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	(5.861.064)	5.626.381
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	(78.439.708)	1.057.677

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(importi in euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	774.270	764.840	9.430
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.774.270	1.764.840	9.430
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.810.740.779	1.741.750.399	68.990.380
Fabbricato	13	6.790.721	6.998.864	(208.143)
Impianti e macchinari	14	110.133	86.051	24.082
Attrezzature e altri beni	14	2.134.540	1.649.111	485.429
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	2.287.990	25.926.298	(23.638.308)
		1.822.064.163	1.776.410.723	45.653.440
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	1.593.188	970.928	622.260
Crediti vari e altre attività non correnti	17	82.610	82.610	(0)
Partecipazioni	18	142.084.552	212.097.918	(70.013.366)
Attività per strumenti derivati	39	2.649.950	1.119.317	1.530.633
		146.410.300	214.270.773	(67.860.473)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.970.248.733	1.992.446.336	(22.197.603)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	19	6.752.075	10.684.761	(3.932.686)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	20	1.774.714	1.046.133	728.581
Altre attività correnti	21	6.919.707	2.070.220	4.849.487
Altre attività correnti verso parti correlate	22	806.903	1.408.607	(601.704)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	23	79.708.129	93.144.754	(13.436.625)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	3.141.373	21.043.995	(17.902.622)
		99.102.901	129.398.470	(30.295.569)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		2.069.351.634	2.121.844.806	(52.493.172)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve		472.082.296	476.320.920	(4.238.624)
Utile (perdite) a nuovo		1.034	19.695.070	(19.694.036)
Utili (perdite) netto esercizio		(72.514.858)	(5.027.926)	(67.486.932)
Patrimonio netto		1.049.568.472	1.140.988.064	(91.419.592)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	25	1.049.568.472	1.140.988.064	(91.419.592)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	3.854.789	199.338	3.655.451
Passività finanziarie	26	927.566.202	840.980.896	86.585.306
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.582.292	1.544.252	38.040
Fondi per rischi e oneri futuri	28	5.255.530	3.862.574	1.392.956
Debiti vari e altre passività	29	2.892.017	2.404.124	487.893
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	29	14.310.436	10.891.685	3.418.751
		955.461.266	859.882.869	95.578.397
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		955.461.266	859.882.869	95.578.397
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	30	33.172.964	91.515.631	(58.342.667)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	30	0	3.465.878	(3.465.878)
Debiti commerciali e altri debiti	32	16.769.378	13.087.984	3.681.394
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	33	2.338.610	1.461.022	877.588
Passività per imposte	34	729.197	508.135	221.062
Altre passività	35	10.732.309	10.686.046	46.263
Altre passività verso parti correlate	36	579.438	249.177	330.261
		64.321.896	120.973.873	(56.651.977)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		64.321.896	120.973.873	(56.651.977)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		1.019.783.162	980.856.742	38.926.420
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		2.069.351.634	2.121.844.806	(52.493.172)

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	650.000.000	0	476.320.920	19.695.070	(5.027.926)	1.140.988.063
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(72.514.858)	(72.514.858)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(5.861.064)	0	0	(5.861.064)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(63.786)	0	0	(63.786)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	(5.924.849)	0	(72.514.858)	(78.439.707)
Avanzo fusione IGD Management	0	0	20.122.686	0	0	20.122.686
<u>Ripartizione della perdita 2022</u>						
Distribuzione dividendi	0	0	(16.843.038)	(16.259.531)	0	(33.102.570)
Riclassifica riserva di fair value	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2022	0	0	(1.593.422)	(3.434.504)	5.027.926	0
Saldo al 31/12/2023	650.000.000	0	472.082.296	1.034	(72.514.858)	1.049.568.472

(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2022	650.000.000	0	470.564.127	3.892.525	54.093.401	1.178.550.053
Utile dell'esercizio	0	0	0	0	(5.027.926)	(5.027.926)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	5.626.381	0	0	5.626.381
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	459.222	0	0	459.222
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	6.085.603	0	(5.027.926)	1.057.677
<u>Ripartizione dell'utile 2021</u>						
Distribuzione dividendi	0	0	(6.886.659)	(31.733.007)	0	(38.619.666)
Destinazione utile 2021	0	0	6.557.849	47.535.552	(54.093.401)	0
Saldo al 31/12/2022	650.000.000	0	476.320.920	19.695.070	(5.027.926)	1.140.988.064

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)			
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:			
Risultato dell'esercizio		(72.515)	(5.028)
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
imposte dell'esercizio	9	286	237
Oneri/(proventi) finanziari	8	44.061	28.324
Ammortamenti e accantonamenti	6	2.061	1.124
Svalutazione crediti	6	322	461
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	6	409	41
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	6	119.635	59.302
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	7	45	(5)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato		1.019	792
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		95.323	85.248
Oneri finanziari netti pagati		(32.302)	(26.015)
TFR, TFM e salario variabile		(691)	(988)
Imposte sul reddito pagate		(81)	(261)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		62.249	57.984
Variazione dei crediti commerciali		3.113	(837)
Variazione altre attività		(5.049)	1.410
Variazione debiti commerciali		3.562	5.599
Variazione altre passività		(192)	(603)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		63.683	63.553
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	11	(377)	(611)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(26.517)	(18.357)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	0
(Investimenti) in Partecipazioni		0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(26.894)	(18.968)
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate		13.437	928
Dividendi Incassati		5	5
Distribuzione dividendi	25	(33.103)	(38.619)
Canoni pagati per locazioni operative		(3.791)	(3.619)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		256.000	288.946
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(289.625)	(417.562)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(57.077)	(169.921)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)		(20.288)	(125.336)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	31	21.044	146.380
Disponibilità liquide IGD Management		2.385	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	31	3.141	21.044

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2024.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2. Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio di esercizio per l'esercizio 2023 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Gli Amministratori hanno valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale, tenuto conto delle azioni poste in essere nel 2023 descritte nel paragrafo eventi societari.

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

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2023:

- 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 alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;
- 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 riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;
- In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules". Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two (la cui norma risulta in vigore in Italia al 31 dicembre 2023, ma applicabile dal 1° gennaio 2024) e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il Gruppo, essendo controllato dalla società Coop Alleanza (di seguito anche "UPE" o Ultimate Parent Company), a livello dimensionale rientra tra le entità interessate all'applicazione del nuovo modello fiscale "Pillar Two Model Rules". La UPE, con il supporto dei propri consulenti, in base ai dati consuntivi al 2022, non essendo disponibili i dati 2023, hanno svolto le analisi al fine di identificare il perimetro di applicazione ed il potenziale impatto di questa nuova normativa sulle giurisdizioni del perimetro di consolidamento della UPE, anche avvalendosi dei cosiddetti transitional safe harbours applicabili nel triennio 2024-2026 (c.d. periodo transitorio) come previsto dalle linee guida OCSE. In base a tali analisi si ritiene che l'introduzione della nuova normativa non avrà effetti sulla Società e sul Gruppo di cui fa parte, in quanto trova applicazione integralmente il Safe Harbours – Routine profit test.

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 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati dall'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2023:

- 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". Tali modifiche

hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento;

- in data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2023

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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento;
- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability". Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

5.6.2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia

un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di

mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.

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

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

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

La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

5.6.2.4. Diritto d'uso

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a sua volta affittata a terzi.

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

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

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

5.6.2.5. 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.

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

5.6.2.7. 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.

5.6.2.8. 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).

5.6.2.9. Crediti commerciali e altri crediti

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

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

5.6.2.10. 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.

5.6.2.11. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dalla Società prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore. Le attività e la passività destinate alla vendita sono quelle il cui valore verrà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo. La classificazione in tale categoria avviene nel momento in cui l'operazione di vendita è considerata altamente probabile e le attività e passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle condizioni in cui si trovano. Tali attività sono valutate al minore tra il costo e il fair value al netto dei costi di vendita.

Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.

Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

5.6.2.12. Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

Con riferimento alle passività per leasing alla data di decorrenza del contratto, la passività per leasing è calcolata come valore attuale dei pagamenti dovuti, attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing o, se non è possibile determinarlo facilmente, il tasso di finanziamento marginale. I pagamenti considerati nel calcolo della passività risultano essere: a) i pagamenti fissi; b) i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso; c) gli importi che si prevede dovranno essere versati

a titolo di garanzie del valore residuo; d) il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto, se la durata del leasing ne tiene conto; e) le eventuali penalità per la risoluzione del contratto, se la durata del leasing ne tiene conto.

Successivamente alla data iniziale, la passività per leasing viene modificata per effetto: a) degli oneri finanziari maturati iscritti a conto economico; b) dei pagamenti effettuati al locatore; c) di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione delle ipotesi circa dei pagamenti dovuti.

5.6.2.13. 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.

5.6.2.14. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

5.6.2.15. Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

a conto economico nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza che fa scattare i relativi pagamenti.

- Prestazione di servizi

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

5.6.2.16. Dividendi

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

5.6.2.17. Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

5.6.2.18. Proventi e oneri finanziari

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

5.6.2.19. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2023 e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi. Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale Ias introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

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

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

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una

transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

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

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

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

5.6.2.20. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

b) Passività finanziarie

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

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

5.6.2.21. Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD SIIQ S.p.A. è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

5.6.2.22. Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

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

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

5.6.2.23. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).

Al 31 dicembre 2023, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti

gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponible (Importi in Euro)	31/12/2023 Totale	31/12/2023 Gestione esente	31/12/2023 Gestione imponible
Totale ricavi e proventi operativi	125.217.072	116.157.705	9.059.367
Totale costi operativi	(30.913.508)	(29.337.455)	(1.576.053)
Ammortamenti e accantonamenti	(2.061.444)	(1.621.305)	(440.139)
Svalutazione crediti	(408.942)	(408.942)	0
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(322.419)	(403.132)	80.713
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(119.634.516)	(116.663.450)	(2.971.066)
RISULTATO OPERATIVO	(28.123.757)	(32.276.579)	4.152.822
Risultato Gestione partecipazioni	(44.921)	5.000	(49.921)
Proventi finanziari	4.356.829	42.453	4.314.376
Oneri finanziari	(48.417.783)	(42.866.913)	(5.550.870)
Saldo della gestione finanziaria	(44.060.954)	(42.824.460)	(1.236.494)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(72.229.632)	(75.096.039)	2.866.407
Imposte sul reddito del periodo	(285.226)	0	(285.226)
UTILE DEL PERIODO	(72.514.858)	(75.096.039)	2.581.181

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2023
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	116.157.705
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	116.157.705
Componenti positivi	129.578.980
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	129.578.980
Parametro reddituale (A/B)	89,66%

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro/000)	31/12/2023
Immobili destinati alla locazione	1.805.612
Immobili in corso di costruzione	2.288
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi	25.666
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIIQ	A 1.833.566
TOTALE ATTIVO	B 2.069.352
Elementi esclusi dal rapporto:	C (102.408)
Disponibilità liquide	(3.142)
Finanziamenti soc.gruppo	(79.708)
Crediti commerciali	(8.526)
Sede IGD SIIQ	(6.790)
Attività per strumenti derivati	(2.649)
Attività per imposte anticipate	(1.593)
Totale attivo rettificato B-C=D	D 1.966.944
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D	93,22%

5.6.3. Uso di stime

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

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

Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. 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 2023 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL Advisory S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

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

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

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

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

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

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

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

- 1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
 - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, come specificato nella procedura aziendale

adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

- (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
 - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
 - della vita economica residua dell'immobile.

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

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

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
 - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
 - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
 - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
 - i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
 - ii) volatilità implicite;
 - iii) spread creditizi;
 - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare della Società è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare di IGD SIIQ, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2023, con esclusione del progetto in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutato al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2023 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)		INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:				
Gallerie Commerciali e retail park	0		0	1.393.945
Ipermercati e supermercati	0		0	399.767
Altro	0		0	11.900
Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A.	0		0	1.805.612
Diritto d'uso (IFRS 16)				
Diritto d'uso (IFRS 16)	0		0	5.129
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0		0	5.129
Totale Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A. valutati al Fair Value	0		0	1.810.741

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel Fondo Juice è strettamente connessa al fair value ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione,

anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

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

Fondo svalutazione crediti

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

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

5.6.4. Operazione straordinaria di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIINQ in IGD SIIQ

In data 4 maggio 2023 l'Assemblea Straordinaria degli azionisti della società IGD Management SIINQ S.p.A. e il consiglio di amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione nella società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. della società controllata al 100% IGD Management SIINQ S.p.A., sulla base della situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.p.A. e di IGD Management SIINQ S.p.A. al 31 dicembre 2022. In data 31 luglio 2023 sono stati perfezionati gli atti di fusione.

La fusione per incorporazione ha avuto effetti giuridici dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti contabili e fiscali hanno avuto decorrenza dal 1° gennaio 2023.

Obiettivo principale di tale operazione è la conclusione del processo di riorganizzazione e razionalizzazione della struttura partecipativa del Gruppo IGD riducendo il numero di partecipate e separando, ove possibile, l'attività relativa all'affitto dei rami d'azienda (licenze) dall'attività di locazione immobiliare «pura» (proprietà immobiliari). Tale processo era stato avviato nel corso del 2021 con l'operazione di (i) fusione per incorporazione di RGD Ferrara 2013 S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. in IGD Management S.r.l., (ii) scissione parziale e proporzionale di IGD Management post-fusione a favore della Società IGD Service S.r.l. e (iii) trasformazione di IGD Management in una società di investimento immobiliare non quotata.

Di seguito si riporta il dettaglio degli effetti dell'operazione di fusione. La colonna "Aggregato" è data dalla somma delle due situazioni contabili al 1° gennaio 2023 mentre la colonna "IGD SIIQ Post Fusione" è data dalla somma delle due situazioni contabili al 1° gennaio 2023 comprensiva delle scritture di fusione ed elisione dei rapporti intercompany.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD
BILANCIO 2023

	IGD SIIQ 01/01/2023 (A)	IGD Management SIIQ 01/01/2023 (B)	Aggregato 01/01/2023 (A)+(B)	Scritture Fusione 01/01/2023 (C)	IGD SIIQ Post Fusione 01/01/2023 (A)+(B)+(C)
<i>(importi in migliaia di euro)</i>					
ATTIVITA' NON CORRENTI:					
Attività immateriali					
Attività immateriali a vita definita	765	0	765		765
Avviamento	1.000	0	1.000		1.000
	1.765	0	1.765	0	1.765
Attività materiali					
Investimenti immobiliari	1.741.750	139.606	1.881.356		1.881.356
Fabbricato	6.999	0	6.999		6.999
Impianti e macchinari	86	0	86		86
Attrezzature e altri beni	1.649	286	1.935		1.935
Immobilizzazioni in corso e acconti	25.926	0	25.926		25.926
	1.776.410	139.892	1.916.302	0	1.916.302
Altre attività non correnti					
Attività per imposte anticipate nette	971	0	971		971
Crediti vari e altre attività non correnti	83	0	83		83
Partecipazioni	212.098	4	212.102	(69.966)	142.136
Attività per strumenti derivati	1.119	5.195	6.314		6.314
	214.271	5.199	219.470	(69.966)	149.504
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.992.446	145.091	2.137.537	(69.966)	2.067.571
ATTIVITA' CORRENTI:					
Crediti commerciali e altri crediti	10.685	5	10.690		10.690
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.047	225	1.272		1.272
Altre attività correnti	2.070	795	2.865		2.865
Altre attività correnti verso parti correlate	1.409	53	1.462	(1.029)	433
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	93.145	3.466	96.611	(3.466)	93.145
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	21.044	2.385	23.429		23.429
	129.400	6.929	136.329	(4.495)	131.834
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	129.400	6.929	136.329	(4.495)	131.834
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.121.846	152.020	2.273.866	(74.461)	2.199.405
PATRIMONIO NETTO:					
Capitale sociale	650.000	20.000	670.000	(20.000)	650.000
Avanzo da fusione				20.124	20.124
Altre riserve	476.321	94.383	570.704	(94.383)	476.321
Utile (perdite) a nuovo	14.667	(24.293)	(9.626)	24.293	14.667
Utile (perdite) netto esercizio	0	0	0	0	0
	1.140.988	90.090	1.231.078	(69.966)	1.161.112
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.140.988	90.090	1.231.078	(69.966)	1.161.112
PASSIVITA' NON CORRENTI:					
Passività per strumenti finanziari derivati	199	0	199		199
Passività finanziarie	840.981	50.438	891.419		891.419
Fondo trattamento di fine rapporto	1.544	0	1.544		1.544
Passività per imposte differite	0	1.221	1.221		1.221
Fondi per rischi e oneri futuri	3.863	0	3.863		3.863
Debiti vari e altre passività	2.404	731	3.135		3.135
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.892	0	10.892		10.892
	859.883	52.390	912.273	0	912.273
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	859.883	52.390	912.273	0	912.273
PASSIVITA' CORRENTI:					
Passività finanziarie	91.516	3.295	94.811		94.811
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	3.466	0	3.466	(3.466)	0
Debiti commerciali e altri debiti	13.088	714	13.802		13.802
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.462	282	1.744		1.744
Passività per imposte	508	865	1.373		1.373
Altre passività	10.686	8	10.694		10.694
Altre passività verso parti correlate	249	4.376	4.625	(1.029)	3.596
	120.975	9.540	130.515	(4.495)	126.020
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	120.975	9.540	130.515	(4.495)	126.020
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	980.858	61.930	1.042.788	(4.495)	1.038.293
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.121.846	152.020	2.273.866	(74.461)	2.199.405

L'operazione di fusione ha comportato l'annullamento della partecipazione detenuta da IGD in IGD Management pari ad Euro 69.966 migliaia a fronte dell'elisione del patrimonio netto di IGD Management pari ad Euro 90.090 migliaia con l'emersione di un avanzo da fusione pari ad Euro 20.124 migliaia. In considerazione della natura delle riserve iscritte nel patrimonio netto della società incorporata prima della fusione e di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 172 del Tuir, ai sensi del quale le riserve in sospensione d'imposta "tassabili solo in caso di distribuzione" devono essere ricostituite nel patrimonio netto dell'incorporante se e nella misura in cui "vi sia avanzo da fusione o

aumento di capitale per un ammontare superiore al capitale complessivo delle società delle società partecipanti alla fusione al netto delle quote del capitale di ciascuna di esse già possedute dalla stessa o da altre", l'avanzo di fusione derivante da tale operazione straordinaria è stato destinato alla ricostituzione parziale di una riserva di rivalutazione, in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del d.l. n. 104/2020.

Tale operazione, oltre all'emersione di un avanzo da fusione e all'elisione del valore della partecipazione in IGD Management, ha comportato le seguenti variazioni nella situazione contabile di IGD SIIQ:

- incremento della voce "investimenti immobiliari" per Euro 139.606 migliaia in relazione alle Gallerie Commerciali di Sarca (Milano) e Millennium Center (Rovereto);
- variazione positiva, pari ad Euro 5.195 migliaia delle attività per strumenti finanziari derivati corrispondenti al mark to market di due contratti di finanza derivata denominati "interest rate swap";
- incremento della voce "cassa ed altre disponibilità liquide" per Euro 2.385 migliaia;
- variazione delle passività finanziarie correnti e non correnti per complessivi Euro 53.733 migliaia in relazione a un mutuo bancario con scadenza in aprile 2027 garantito da ipoteca iscritta sulla Galleria Commerciale di Sarca.

5.6.5. Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi	1	123.784	112.826	10.958
Ricavi verso terzi		86.863	81.220	5.643
Ricavi verso parti correlate		36.921	31.606	5.315
Altri proventi	2	1.433	1.181	252
Altri proventi verso terzi		989	738	251
Altri proventi verso parti correlate		444	443	1
Ricavi e proventi operativi		125.217	114.007	11.210

Al 31 dicembre 2023 IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 125.217 migliaia. L'incremento, pari ad Euro 11.210 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento dei ricavi verso terzi per Euro 5.643 migliaia, principalmente legato agli incrementi inflattivi dei contratti e all'incremento dei ricavi verso parti correlate per Euro 5.315 migliaia a seguito della fusione in IGD SIIQ della società controllata IGD Management avvenuta in data 1 ottobre 2023 ma con effetti contabili e fiscali al 1 gennaio 2023.

Nota 1) Ricavi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	23.865	25.552	(1.687)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	2.047	668	1.379
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	317	299	18
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	235	235	0
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	26.464	26.754	(290)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	90.785	79.532	11.253
Locazioni	17.691	9.584	8.107
Verso parti correlate	11.810	4.174	7.636
Verso terzi	5.881	5.410	471
Affitti d'azienda	73.094	69.948	3.146
Verso parti correlate	776	1.432	(656)
Verso terzi	72.318	68.516	3.802
Gallerie di proprietà di terzi	3.088	3.185	(97)
Locazioni	233	220	13
Verso parti correlate	35	33	2
Verso terzi	198	187	11
Affitti d'azienda	2.855	2.965	(110)
Verso parti correlate	61	55	6
Verso terzi	2.794	2.910	(116)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	3.447	3.355	92
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	3.390	3.294	96
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	57	61	(4)
TOTALE GALLERIE	97.320	86.072	11.248
TOTALE GENERALE	123.784	112.826	10.958
di cui correlate	36.921	31.606	5.315
di cui terzi	86.863	81.220	5.643

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 11.253 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 290 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, verso terzi risultano in incremento per Euro 4.273 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center verso parti correlate risultano in incremento per Euro 6.980 migliaia per effetto dell'adeguamento ISTAT e della fusione in IGD SIIQ della società controllata IGD Management avvenuta in data 1 ottobre 2023 ma con effetti contabili e fiscali al 1 gennaio 2023.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 290 migliaia principalmente per effetto degli accordi relativi alle rimodulazioni di parte delle superfici occupate dagli ipermercati presso i centri commerciali di Palermo, Catania e Casilino.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,6% del totale dei ricavi di IGD.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, IGD non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 37.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Sopravvenienze attive	416	39	377
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	188	231	(43)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	244	219	25
Ricavi per commercializzazione	141	217	(76)
Altri ricavi diversi	0	32	(32)
Altri proventi verso terzi	989	738	251
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	67	23	44
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	8	25	(17)
Servizi amministrativi correlate	188	224	(36)
Altri ricavi verso correlate	181	171	10
Altri proventi verso parti correlate	444	443	1
Altri proventi	1.433	1.181	252

Gli altri proventi registrano un incremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo complessivo di Euro 252 migliaia. Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione positiva pari ad Euro 251 migliaia dovuto principalmente all'incremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 377 migliaia a seguito della sentenza positiva di secondo grado in relazione alla definizione dei procedimenti relativi a ex dipendenti di un operatore con il quale la società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè, solo parzialmente compensato dal decremento delle voci ricavi per commercializzazioni e ricavi per mandati di gestione patrimoniali.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Costi per servizi verso terzi	12.074	8.900	3.174
Affitti passivi	101	80	21
Utenze	134	224	(90)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	74	75	(1)
Spese gestione centri per sfitti	2.204	1.221	983
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.311	1.333	978
Assicurazioni	1.064	929	135
Onorari e compensi	130	106	24
Compensi ad organi sociali	881	845	36
Compensi società di revisione	182	135	47
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	488	446	42
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	14	3	11
Consulenze	1.066	1.076	(10)
Compensi per valutazioni immobiliari	552	334	218
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	142	119	23
Spese di co-marketing	827	768	59
Sopravvenienze passive/attive	76	(186)	262
Altri costi per servizi	1.828	1.392	436
Costi per servizi verso parti correlate	3.745	6.431	(2.686)
Affitti passivi	2	2	0
Service	152	184	(32)
Spese gestione centri per sfitti	1.114	2.366	(1.252)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	912	2.082	(1.170)
Spese di co-marketing	1.523	1.603	(80)
Assicurazioni	4	8	(4)
Compensi ad organi sociali	38	65	(27)
Altri costi per servizi	0	121	(121)
Costi per servizi	15.819	15.331	488

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 488 migliaia. L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 3.174 migliaia, è dovuto principalmente all'incremento delle spese di gestione centri per sfitti e cap.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 2.686 migliaia principalmente per effetto dell'andamento delle spese condominiali sia per sfitti che per cap.

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 2023.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Rossella Saoncella	Presidente	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	75.000
	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	25.000
	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	300.000
	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Alessia Savino	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Edy Gambetti	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
COLLEGIO SINDACALE				
Gian Marco Committeri	Pres.Collegio Sindacale	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	30.000
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000

Organi di controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Rossella Schiavini	Consigliere (Presidente)	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	12.000
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	8.000
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	8.000

ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	8.000

COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere (Presidente)	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	3.000
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	3.000
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	3.000

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

Nota 4) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Salari e stipendi	4.549	4.096	453
Oneri sociali	1.339	1.211	128
Trattamento di fine rapporto	282	312	(30)
Altri costi	222	275	(53)
Costi del personale	6.392	5.894	498

La voce "costo del personale" risulta in incremento per Euro 498 migliaia principalmente per il maggior accantonamento a premio di risultato nonché per l'incremento del numero di dipendenti.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 114 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2023	31/12/2022
Dirigenti	5	5
Quadri	14	14
Impiegati Direttivi	28	30
Impiegati	30	26
Totale	77	75

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	7.462	7.122	340
Altre imposte e tasse	84	77	7
Registrazione contratti	291	252	39
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	97	17	80
Quote associative	117	127	(10)
Perdite su crediti	294	347	(53)
Costi carburanti e pedaggi	163	139	24
Altri costi	195	243	(48)
Altri costi operativi	8.703	8.324	379

Gli altri costi operativi risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 379 migliaia. L'incremento è dovuto principalmente alla maggiore IMU versata nell'esercizio in relazione alle gallerie commerciali Sarca di Milano e Millennium Center di Rovereto a seguito della fusione per incorporazione di IGD Management in IGD SIIQ.

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(367)	(135)	(232)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(711)	(531)	(180)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(983)	(458)	(525)
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.061)	(1.124)	(937)
Svalutazione crediti	(322)	(461)	139
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(409)	(41)	(368)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(119.635)	(59.302)	(60.333)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(122.427)	(60.928)	(61.499)

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 232 migliaia per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio in relazione al passaggio al nuovo software gestionale avvenuto nel mese di luglio 2022;
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno per l'acquisto di attrezzature principalmente presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche inaugurato nel mese di settembre 2023 e per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio;
- Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia, il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 113 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 22 migliaia. Inoltre, nell'esercizio sono stati accantonati Euro 320 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'esercizio 2021, nonché Euro 28 migliaia per il ripristino del fondo imposte e tasse.
- Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti Italia in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2023 risultano pari a 322 migliaia di Euro, in miglioramento per Euro 139 migliaia rispetto al 31 dicembre 2022;
- La voce "(Svalutazione)/Ripristini di immobilizzazioni in corso", negativa per Euro 409 migliaia si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande iscritta tra le immobilizzazioni in corso e contabilizzata al minore tra il costo e il valore espresso dalla perizia;
- La voce "Variazioni di *Fair Value*", di importo negativo complessivamente pari a Euro 119.635 migliaia, accoglie (i) la rivalutazione pari ad Euro 20.956 migliaia e la svalutazione pari ad Euro 137.620 migliaia effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalle perizie al 31 dicembre 2023 (per maggiori dettagli sulla movimentazione degli investimenti immobiliari si rimanda alla Nota 12) e (ii) per Euro 2.971 migliaia la svalutazione rilevata a conto economico a seguito della adozione del principio contabile IFRS 16 per adeguare il valore delle attività per diritto d'uso al valore equo espresso dalle perizie predisposte da esperti indipendenti al 31 dicembre 2023.

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Dividendi	5	4	1
Risultato gestione partecipazioni	(50)	0	(50)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(45)	4	(49)

Il risultato negativo del 31 dicembre 2023, pari ad Euro 45 migliaia, è da imputare alla svalutazione, per Euro 50 migliaia, di una partecipazione iscritta al costo solo parzialmente compensata dai dividendi provenienti dalla società controllata Win Magazin SA.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Interessi attivi bancari	20	57	(37)
Interessi attivi di mora	311	0	311
Sopravvenienze finanziarie attive	47	0	47
Proventi finanziari verso terzi	378	57	321
Interessi attivi verso parti correlate	3.979	681	3.298
Proventi finanziari verso parti correlate	3.979	681	3.298
Proventi finanziari	4.357	738	3.619

I proventi finanziari risultano complessivamente in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.619 migliaia. La variazione positiva dei proventi finanziari verso terzi è dovuta all'andamento positivo del tasso Euribor, parametro di riferimento per il calcolo.

I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate accolgono gli interessi, calcolati sulla base delle normali condizioni di mercato, maturati in capo alla Società sui finanziamenti erogati alle società controllate.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	713	133	580
Interessi passivi vs correlate	0	9	(9)
Oneri finanziari verso parti correlate	713	142	571
Interessi passivi bancari	37	116	(79)
Interessi mutui	28.234	7.844	20.390
Costo ammortizzato dei mutui	2.140	1.923	217
Differenziali IRS	(2.645)	2.644	(5.289)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	11.807	12.005	(198)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	6.075	2.704	3.371
Oneri finanziari su leasing	112	53	59
Oneri finanziari IFRS16	641	477	164
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.303	1.154	149
Oneri finanziari verso terzi	47.704	28.920	18.784
Oneri finanziari	48.417	29.062	19.355

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 19.355 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un incremento dovuto all' aumento del tasso legale di interesse dei depositi cauzionali.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono decrementati per Euro 18.784 migliaia principalmente per effetto:

- dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della crescita dell'onerosità finanziaria correlata alla sottoscrizione, nel mese di agosto 2022 di un nuovo finanziamento green dell'importo nominale di Euro 215 milioni e nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all'incremento dei tassi di interesse condizionati dall'innalzamento dei tassi di interesse della banca centrale europea;
- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024. L'operazione descritta più nel dettaglio nel paragrafo degli eventi rilevanti del 2023 ha comportato la chiusura del vecchio prestito obbligazionario, con conseguente rilascio a conto economico degli oneri residui derivanti dal costo ammortizzato e la rilevazione del nuovo prestito obbligazionario.
- i minori oneri per IRS per effetto della chiusura anticipata di alcuni contratti derivati che presentavano un mark to market positivo e la diminuzione dei nozionali.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imposte correnti	279	(63)	342
Imposte anticipate	8	242	(234)
Sopravvenienze attive/passive	(1)	58	(59)
Imposte sul reddito	286	237	49

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo per Euro 286 migliaia.

L'IRES risulta pari a zero per effetto del risultato del consolidato fiscale.

La voce imposte correnti IRAP risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente e pari ad Euro 278 migliaia.

Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 16.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2023	31/12/2022
Risultato prima delle imposte	(72.515)	(4.791)
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(72.515)	(4.791)
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	7.769	7.041
Fair value negativo	137.619	66.313
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	409	42
Svalutazione crediti	3.286	2.051
Ifrs16	3.612	2.681
Plusvalenza fiscale conferimento fondo juice	0	0
Altre variazioni in aumento	425	2.270
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Variazione reddito esente	(41.799)	(47.447)
Ammortamenti	0	0
Fair value positivo	(20.956)	(9.208)
Imu deducibile ires	(7.445)	(7.020)
Ifrs 16	(3.912)	(3.621)
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz crediti covid	(2.987)	(1.400)
Plusvalenza civile conferimento fondo juice	0	0
Altre variazioni varie	(595)	(5.035)
Imponibile fiscale	2.911	1.876
Utilizzo beneficio Ace	2.911	1.876
Imponibile fiscale al netto delle perdite	0	0
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	0	0
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	0	(325)
<i>Credito imposta irap</i>	0	0
<i>Imposte correnti totali sull'esercizio</i>	0	(325)
Differenza tra valore e costi della produzione	100.651	90.406
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.925	3.526
Differenza tra valore e costi della produzione	100.651	90.406
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	8.537	8.223
Variazioni in diminuzione	(5.123)	(5.407)
Variazione reddito Esente	(90.864)	(80.521)
Altre deduzioni	(6.098)	(6.012)
Imponibile IRAP	7.103	6.689
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	0	0
<i>IRAP corrente per l'esercizio</i>	278	262

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2022	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Attività immateriali a vita definita	290	0	610	0	(135)	765

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	765	0	377	0	(368)	774

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi principalmente ai costi legati all'implementazione del nuovo sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del nuovo software per la gestione del personale.

Nota 11) Avviamento

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alla singola unità generatrice di flussi di cassa (Cash Generating Unit o CGU).

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2023 e 31 dicembre 2022:

Avviamento	31/12/2023	31/12/2022
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Avviamento	1.000	1.000

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contratto di compravendita, che si perfezionerà nel 2026, stipulato con il proprietario dell'immobile. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nota 12) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40, si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2022	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	1.771.338	0	9.547	0	9.208	(66.313)	9.870	1.733.650
Dritti d'uso IFRS16	10.297	0	0	0	0	(2.197)	0	8.100
Investimenti immobiliari	1.781.635	0	9.547	0	9.208	(68.510)	9.870	1.741.750

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	1.733.650	139.606	10.464	32.100	20.956	(137.620)	6.456	1.805.612
Dritti d'uso IFRS16	8.100	0	0	0	0	(2.971)	0	5.129
Investimenti immobiliari	1.741.750	139.606	10.464	32.100	20.956	(140.591)	6.456	1.810.741

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2022, della voce Investimenti immobiliari sono relative:

- alla fusione per incorporazione della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A. in IGD SIIQ S.p.A. avvenuta in data 1° ottobre 2023 ma con effetti civili e fiscali al 1° gennaio 2023. A seguito di tale operazione straordinaria le gallerie commerciali Sarca di Milano e Millennium Center di Rovereto sono rientrate nelle proprietà di IGD SIIQ;
- ai lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 10.464 migliaia relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre;
- all'acquisto, nel mese di settembre 2023 dalla società controllata indirettamente al 100% Porta Medicea, del complesso mixed-use di Officine Storiche per Euro 32,1 milioni;
- alla riclassifica, per Euro 6.456 migliaia, dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nell'anno relativi (i) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (ii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola. I lavori svolti nell'anno ammontano complessivamente ad Euro 5.682 migliaia;
- agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 20.956 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 137.620 migliaia, in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, con un impatto netto negativo pari ad Euro 116.664 migliaia;
- alla svalutazione del diritto d'uso relativo alla galleria presente nel centro commerciale "Fonti del Corallo" in base ai risultati della valutazione effettuata da un terzo indipendente, pari ad Euro 2.971 migliaia.

Per gli impegni più rilevanti relativi a lavori di manutenzione straordinaria e restyling sugli immobili di proprietà si rimanda alla Nota 41.

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto rappresentato nella relazione sulla gestione.

Nota 13) Fabbricato

	01/01/2022	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	10.132	0	70	0	0	10.202
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	0	(244)	(3.203)
Valore netto contabile	7.173	0	70	0	(244)	6.999

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	10.202	0	38	0	0	10.240
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	0	(246)	(3.449)
Valore netto contabile	6.999	0	38	0	(246)	6.791

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzature, migliorie su beni di terzi

	01/01/2022	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	351	0	5	0	0	356
Fondo ammortamento	(239)	0	0	0	(31)	(270)
Impianti e macchinari	112	0	5	0	(31)	86
Costo storico	4.168	0	780	0	0	4.948
Fondo ammortamento	(3.043)	0	0	0	(256)	(3.299)
Attrezzature e altri beni	1.125	0	780	0	(256)	1.649

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	356	0	51	0	0	407
Fondo ammortamento	(270)	0	0	0	(27)	(297)
Impianti e macchinari	86	0	51	0	(27)	110
Costo storico	4.948	1.072	637	0	0	6.657
Fondo ammortamento	(3.299)	(785)	0	0	(438)	(4.522)
Attrezzature e altri beni	1.649	287	637	0	(438)	2.135

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente (i) all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A. in IGD SIIQ S.p.A. avvenuta in data 1° ottobre 2023 ma con effetti civili e fiscali al 1° gennaio 2023 e (ii) all'acquisto e installazione di attrezzature principalmente presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche inaugurato nel mese di settembre 2023, solo parzialmente compensati dagli ammortamenti dell'anno.

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immob.	31/12/2022
Immobilizzazioni in corso	5.428	7.954	0	(41)	(9.870)	3.471
Acconti	22.455	0	0	0	0	22.455
Immobilizzazioni in corso e acconti	27.883	7.954	0	(41)	(9.870)	25.926

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	3.471	5.682	0	(409)	(6.456)	2.288
Acconti	22.455	0	(22.455)	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	25.926	5.682	(22.455)	(409)	(6.456)	2.288

Al 31 dicembre 2023 le immobilizzazioni in corso sono costituite principalmente:

- dal terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,1 milioni;
- dai costi sostenuti per restyling in corso presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2022, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- al restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 3.295 migliaia;
- al restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 2.387 migliaia;
- alla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nell'anno, pari ad Euro 6.456 migliaia, relativi (i) al restyling del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto e (ii) al restyling - prima tranche - del centro commerciale Leonardo di Imola;
- alla svalutazione, per Euro 409 migliaia, del progetto Ampliamento Porto Grande;

- al decremento degli acconti per Euro 22.455 migliaia a seguito dell'acquisto, nel mese di settembre 2023 dalla società controllata indirettamente al 100% Porta Medicea, del complesso mixed-use di Officine Storiche.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Nota 16) Attività per imposte anticipate

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondi tassati	174	173	1
IAS 19	(12)	(3)	(9)
Strumenti finanziari derivati	327	(304)	631
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	1.593	970	623

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riferiscono prevalentemente:

- al rilascio della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto all'incremento del Fair Value positivo dei contratti Irs in essere;
- al rilascio della fiscalità anticipata a seguito dell'utilizzo di parte delle perdite fiscali pregresse per effetto dei risultati del consolidato fiscale dell'esercizio.

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo, nel breve/medio periodo, corroborata anche dagli imponibili consuntivati negli anni scorsi si ritiene che le residue perdite fiscali pregresse saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il residuo credito per imposte anticipate stanziato.

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2022						SALDO AL 31/12/2023	
			INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19*	(11)	(2)	0	33	0	9	(44)	(11)
Svalutazione crediti	1.214	149	0	0	0	0	1.214	149
Salario variabile	1.375	23	0	0	0	0	1.375	23
Perdita consolidato fiscale	3.088	741	0	0	0	0	3.088	741
Operazioni iis*	(1.267)	(304)	2.478	0	632	0	1.211	328
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
TOTALE	5.912	970	2.478	33	632	9	8.357	1.593

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi cauzionali	83	83	0
Crediti vari e altre attività non correnti	83	83	0

L'importo dei depositi cauzionali risulta in linea con quello dell'esercizio precedente.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2023	Incrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2023
IGD Management SIINQ S.p.a.	69.966	0	0	(69.966)	0
Arco Campus S.r.l.	1.441	0	0	0	1.441
Win Magazin S.A.	186	0	0	0	186
IGD Service S.r.l.	114.744	0	0	0	114.744
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	186.360	0	0	(69.966)	116.394
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Consorzio Millennium Center	0	0	0	3	3
Partecipazioni in società collegate	25.666	0	0	3	25.669
Partecipazioni in altre imprese	72	0	(50)	0	22
Partecipazioni	212.098	0	(50)	(69.963)	142.085

Nel corso dell'esercizio il valore di carico delle partecipazioni ha registrato le seguenti variazioni:

- elisione della partecipazione nella società controllata al 100% IGD Management SIINQ a seguito del perfezionamento dell'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società in IGD SIIQ S.p.A. avvenuta in data 1° ottobre 2023 ma con effetti civili e fiscali al 1° gennaio 2023;
- svalutazione, per Euro 50 migliaia di una partecipazione iscritta al costo.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato per un importo di 140 milioni di Euro e del relativo debito pari a 77 milioni di Euro e successiva vendita a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è risultata allineata allo scorso esercizio. Per ulteriori informazioni si rimanda alla tabella "Elenco partecipazioni".

Per le partecipazioni in società controllate ritenute significative è stato confrontato il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, calcolato come Equity Value, ovvero tramite la sommatoria: degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito, del valore della Indebitamento Finanziario Netto alla data di valutazione e il fair value del valore delle società controllate.

Per il calcolo del valore recuperabile si è utilizzata la proiezione dei flussi di cassa operativi, per ogni società, che derivano dal Budget 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2023 e lo sviluppo su base inerziale per gli anni 2025 e 2026.

Lo sviluppo dei ricavi è stato effettuato sulla base della tipicità e stabilità del business delle partecipate costituiti principalmente da contratti di locazioni pluriennali e considerando i livelli più recenti di inflazione. L'evoluzione dei costi è stata sviluppata sulla base dei dati storici e formulando ipotesi prospettiche basate sull'insieme delle informazioni disponibili.

I flussi di cassa generati sono stati determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2024-2026. In particolare, si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.

Per i periodi successivi al terzo anno, la Società calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,80% (6,77% al 31 dicembre 2022);
- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2022).

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

dati in Euro migliaia

Risultati Impairment Test	Equity Value pro quota	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
IGD Service S.r.l.	115.586	114.734	852
Arco Campus S.r.l.	2.393	1.441	952

Il test non ha evidenziato criticità, ancorchè, in considerazione dell'ulteriore svalutazione del patrimonio immobiliare delle società controllate da IGD Service, la cover si sia ridotta rispetto allo scorso esercizio. La Società ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test delle partecipazioni detenute da IGD SIIQ.

Per la partecipazione in IGD Service S.r.l. un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,1% o una riduzione del tasso di crescita pari al 0,1% comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Infine, con riferimento alla partecipazione in Arco Campus S.r.l. un incremento del WACC pari all'1,1% o una riduzione pari all'1,2% del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	20.019	25.320	(5.301)
Fondo svalutazione crediti	(13.266)	(14.635)	1.369
Crediti commerciali e altri crediti	6.753	10.685	(3.932)

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.932 migliaia prevalentemente per i maggiori incassi dell'esercizio.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	2.293	1.609	581	2.435	231	891	11.979	20.019
Crediti commerciali lordi	2.293	1.609	581	2.435	231	891	11.979	20.019

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2023 risultano pari a 322 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2023 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.734 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	14.635	16.223	(1.588)
Utilizzo	(1.734)	(2.049)	315
Accantonamento	322	461	(139)
Altri movimenti	43	0	43
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	13.266	14.635	(1.369)

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	139	104	35
Librerie Coop s.p.a.	26	25	1
Alleanza Luce e Gas	32	25	7
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	45	37	8
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	2	(2)
Consorzio Cone'	2	2	0
Consorzio Clodi	2	0	2
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	3	(1)
Consorzio I Bricchi	227	2	225
Consorzio Katané	2	2	0
Consorzio Lama	2	9	(7)
Consorzio Leonardo	2	2	0
Consorzio Porta a Mare	15	12	3
Consorzio Sarca	2	2	0
Igd Service S.r.l.	1.007	584	423
Porta Medicea S.r.l.	39	3	36
Arco Campus S.r.l.	117	15	102
Consorzio Punta di Ferro	2	0	2
Millennium Center	14	22	(8)
Fondo Juice	46	171	(125)
Consorzio La Favorita	3	4	(1)
Consorzio Le Porte di Napoli	41	14	27
Consorzio Casilino	3	4	(1)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	3	0
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.773	1.047	726

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

Nota 21) Altre attività correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	2.106	1.114	992
Erario C/IRES	454	449	5
Erario C/IRAP	362	44	318
<i>Verso altri</i>			
Crediti v/assicurazioni	69	0	69
Ratei e risconti	1.882	316	1.566
Costi sospesi	1.848	0	1.848
Crediti diversi	198	147	51
Altre attività correnti	6.919	2.070	4.849

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.849 migliaia principalmente a seguito della variazione positiva dei risconti attivi, dei costi sospesi e del credito IVA

dovuta principalmente alla ricezione anticipata di una fattura di locazione passiva di competenza del 2024.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Crediti da consolidato fiscale</i>			
IGD Management SIINQ S.p.A.	0	976	(976)
IGD Service S.r.l.	808	433	375
Totale crediti da consolidato fiscale	808	1.409	(601)

Al 31 dicembre 2023 il credito da consolidato fiscale accoglie l'importo del credito maturato dalla Società nei confronti della società controllata IGD Service S.r.l. che ha apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Verso altre parti correlate	79.708	93.145	(13.437)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	79.708	93.145	(13.437)

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate IGD Service S.r.l. e Arco Campus S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 125 punti base. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

- Finanziamento, pari ad Euro 15 milioni, originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio;
- finanziamento originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Al 31 dicembre 2022 era in essere per un importo di Euro 68.879 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 24 milioni. Al 31 dicembre 2023 il saldo è pari ad Euro 44.879 migliaia;
- finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.262 migliaia.

A questi finanziamenti si aggiungono crediti, derivanti dall'utilizzo di conti di tesoreria di Gruppo, nei confronti di:

- IGD Service S.r.l. per un importo pari ad Euro 17.140 migliaia;
- Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 427 migliaia.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	3.129	21.026	(17.897)
Cassa	13	18	(5)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.142	21.044	(17.902)

La liquidità presente al 31 dicembre 2023 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 18 milioni, per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui, dei dividendi versati e dell'operazione di scambio del prestito obbligazionario in scadenza a novembre 2023.

Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

Nota 25) Patrimonio Netto

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	472.082	476.321	(4.239)
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva di rivalutazione d.l. n.104/2020 (avanzo da fusione IGD Management)	20.122	0	20.122
Riserva FTA IFRS 9	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	349	412	(63)
Riserva di cash flow hedge	(1.032)	963	(1.995)
Riserva fair value	212.586	216.608	(4.022)
Riserve disponibili (derivanti da riduzione del capitale)	53.584	55.178	(1.594)
Altre riserve disponibili	57.923	74.610	(16.687)
Utili (perdite) netto esercizio	(72.514)	14.667	(87.181)
Utile (perdite) a nuovo	1	19.695	(19.694)
Utile (perdita) dell'esercizio	(72.515)	(5.028)	(67.487)
Patrimonio netto	1.049.568	1.140.988	(91.420)

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023, si è provveduto: (i) a coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 5.027.925,94, con le riserve di utili a nuovo della gestione imponibile per Euro 3.434.503,96 e con la Riserva di capitale disponibile per Euro 1.593.421,98, (ii) a riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 4.022.100,74, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 216.607.954,49 a Euro 212.585.853,75, (iii) a destinare parte delle altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato, per Euro 10.264.114,16, a dividendo, (iv) a destinare parte delle riserve di utili a nuovo della gestione esente, per Euro 16.259.872,48, a dividendo e (v) a destinare parte delle altre riserve di utili distribuibili della gestione esente, per Euro 6.578.584,26, a dividendo.

L'operazione di fusione descritta più dettagliatamente al paragrafo 5.6.4. ha comportato l'annullamento della partecipazione detenuta da IGD in IGD Management pari ad Euro 69.966 migliaia a fronte dell'elisione del patrimonio netto di IGD Management pari ad Euro 90.090 migliaia con l'emersione di un avanzo da fusione pari ad Euro 20.124 migliaia. In considerazione della natura delle riserve iscritte nel patrimonio netto della società incorporata prima della fusione e di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 172 del Tuir, ai sensi del quale le riserve in sospensione d'imposta "tassabili solo in caso di distribuzione" devono essere ricostituite nel patrimonio netto dell'incorporante se e nella misura in cui *"vi sia avanzo da fusione o aumento di capitale per un ammontare superiore al capitale complessivo delle società delle società partecipanti alla fusione al netto delle quote del capitale di ciascuna di esse già possedute dalla stessa o da altre"*, l'avanzo di fusione derivante da tale operazione straordinaria è stato destinato alla ricostituzione parziale di una riserva di rivalutazione, in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del d.l. n. 104/2020.

Le ulteriori movimentazioni verificatesi nelle voci di patrimonio netto sono state determinate dai seguenti eventi:

- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo negativo pari ad Euro 5.861 migliaia e per un importo positivo pari ad Euro 3.866 migliaia in seguito all'operazione di fusione sopra descritta;
- adeguamento della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 63 migliaia;
- rilevazione della perdita dell'esercizio per un importo pari ad Euro 72.515 migliaia.

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

Si precisa che la Riserva di *Fair Value* incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	650.000					
Riserve di capitale:						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	53.584	A, B, C	53.584	53.584		
Totale riserve di capitale	53.584		53.584	53.584		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	212.586	B				
Riserva di rivalutazione d.l. n.104/2020 (avanzo da fusione IGD Management)	20.122	A, B	20.122	20.122		
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A, B, C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	(1.032)	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	349	---				
Riserve distribuibili	57.923	A, B, C	57.923	57.923		
Utili/Perdite a Nuovo	1	A, B, C	1	1		
Totale riserve di utili	418.499		76.596	76.596		
Totale riserve	472.083		130.180	130.180		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 117.758 migliaia

** Le riserve negative riducono le riserve positive disponibili

Nota 26) Passività finanziarie non correnti

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

	Durata	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti per Mutui		556.522	336.319	220.203
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	0	23.187	(23.187)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	47.452	0	47.452
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	0	9.530	(9.530)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	9.286	(9.286)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	4.177	5.106	(929)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	10.698	(10.698)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	4.756	6.587	(1.831)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	12.501	15.121	(2.620)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	15.450	24.212	(8.762)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	213.041	212.544	497
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	18.977	20.048	(1.071)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/08/2028	240.168	0	240.168
Debiti per prestiti obbligazionari		365.284	495.223	(129.939)
Bond 100 Milioni	11/01/2017- 11/01/2024	0	99.896	(99.896)
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	57.966	395.327	(337.361)
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	307.318	0	307.318
Debiti verso altri finanziatori		5.760	9.441	(3.681)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.752	2.145	(393)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	4.008	7.296	(3.288)
Passività finanziarie non correnti		927.566	840.983	86.583

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2022	FUSIONE IGD MANAGEMENT	FINANZ INTESA 250 ML	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2023
Debiti per Mutui	336.319	50.438	250.000	(54.419)	(2.153)	(23.663)	556.522
Debiti per prestiti obbligazionari	495.223	0	0	(32.178)	2.135	(99.896)	365.284
Debiti per IFRS 16	7.296	0	0	0	0	(3.288)	4.008
Debiti verso altri finanziatori	2.145	0	0	0	0	(393)	1.752
TOTALI	840.983	50.438	250.000	(86.597)	(18)	(127.240)	927.566

Debiti per mutui

Le variazioni registrate nel 2023 sono relative:

- all'operazione di fusione con la società controllata IGD Management SIINQ S.p.A. descritta precedentemente, dalla quale è derivata l'iscrizione di un nuovo finanziamento ("Unipol Sarca") con quota a lungo termine pari ad Euro 47.452 migliaia;

- alla sottoscrizione, avvenuta in data 9 maggio 2023, con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, di un contratto di finanziamento di tipo green secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati erogati alla sottoscrizione e gli ulteriori Euro 120 milioni sono stati erogati nel mese di novembre 2023 e parzialmente utilizzati per il rimborso anticipato del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024;
- alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e l'area di parcheggio del centro commerciale Centro d'Abruzzo.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta:

- al rimborso anticipato avvenuto nel mese di novembre 2023 del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024;
- all'emissione, in data 5 ottobre 2023, di un prestito obbligazionario senior non subordinato e non convertibile pari ad Euro 310 milioni. Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'avvio di (i) un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024 (ISIN XS2084425466) (le "Obbligazioni Esistenti") con le Nuove Obbligazioni, a determinate condizioni; e (ii) un'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti per un ammontare in denaro a condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni. Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation è stato avviato il 5 ottobre 2023 ed è terminato il 10 novembre 2023. I titolari di Obbligazioni Esistenti che hanno aderito all'offerta di scambio entro il 13 ottobre 2023 hanno scambiato le Obbligazioni Esistenti per una combinazione di (a) Nuove Obbligazioni per un ammontare pari al 90% del valore nominale delle Obbligazioni Esistenti scambiate e (b) per il residuo, un ammontare in denaro. Per i titolari di Obbligazioni Esistenti che hanno aderito all'offerta di riacquisto entro il 13 ottobre 2023, in ragione del reinvestimento del corrispettivo nell'acquisto di Nuove Obbligazioni, l'importo ricevuto a seguito dell'adesione all'offerta è stato allocato (a) per il 90%, per l'acquisto di Obbligazioni di nuova emissione e (ii) per il residuo, è stato corrisposto in denaro per un importo pari ad Euro 32.178 migliaia. Le Obbligazioni Esistenti scambiate e riacquistate dalla Società sono state annullate. Le Obbligazioni Esistenti che non sono oggetto di scambio e/o riacquisto da parte della Società sono state negoziate o ammesse alle negoziazioni su Euronext Dublin e su Euronext Access Milan (ex ExtraMot Pro). L'offerta di scambio e l'offerta di riacquisto si collocano nell'ambito

di una più ampia operazione che include un processo di consent solicitation rivolto ai portatori delle Obbligazioni Esistenti. A tal fine, in data 14 novembre 2023, l'Assemblea dei portatori delle Obbligazioni Esistenti ha approvato talune modifiche ai termini e condizioni del regolamento delle Obbligazioni Esistenti, relative, in particolare, a scadenza, rendimento e opzioni di riacquisto, al fine di allineare tali previsioni alle relative condizioni del regolamento delle Nuove Obbligazioni. In aggiunta, il regolamento delle Nuove Obbligazioni prevede taluni impegni a carico della Società, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per le Obbligazioni Esistenti, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata. Le Nuove Obbligazioni hanno scadenza 17 maggio 2027 e un tasso di interesse fisso a quote crescenti, pari al:

- 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
- 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
- 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
- 8,500% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2026 e termina il 17 maggio 2027,

da corrispondersi in ciascun caso annualmente in via posticipata;

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE			
	31/12/2022	31/12/2022	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Scambio presiti obbligazionari	Amm. costi accessori al 31/12/2023	Oneri finanziari al 31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Debiti per prestiti obbligazionari										
Bond 100 ML	100.000		(100.000)							
costi accessori all'operazione	(104)				104					
Rateo cedola 31.12.22		1.056				(1.056)				
Interessi pagati						3.018				
Rateo cedola 31.12.23							0			
Totale Bond 100 ML	99.896	1.056	(100.000)	0	104	1.962	0	0	2,250%	2,35%
Bond 400 ML	400.000		(32.178)	(306.537)			61.285			
costi accessori all'operazione	(4.673)			(3.467)	4.821		(3.319)			
Rateo cedola 31.12.22		756				(756)		0		
Interessi pagati						8.282				
Rateo cedola 31.12.23						283	283			
Totale Bond 400 ML	395.327	756	(32.178)	(310.004)	4.821	7.809	57.966	283	7,000%	8,50%
Bond 310 ML				328.606			328.606			
costi accessori all'operazione				(22.438)	1.150		(21.288)			
Rateo cedola 31.12.22						0		0		
Interessi pagati						0				
Rateo cedola 31.12.23						2.036	2.036			
Totale Bond 310 ML	0	0	0	306.168	1.150	2.036	307.318	2.036	7,000%	8,50%
Totale prestiti Obbligazionari	495.223	1.812	(132.178)	(310.004)	6.075	11.807	365.284	2.319		
Totale oneri finanziari					6.075	11.807				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenants" finanziari	Calcolo indicatore	Calcolo indicatore II	Calcolo indicatore III	Calcolo indicatore IV	Calcolo indicatore V
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,95				
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2029	Bilancio IGD Srlq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Inter company non superiore al 2,70	0,98				
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,95				
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (iper e galleria) Centro commerciale Porto Grande (iper e galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Lame (iper e galleria) Centro commerciale Città delle Stelle (iper e galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16); v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50% (*)	46,52%	3,14	16,10%	2,02	48,03% (*) Indicatore calcolato sulla base delle ultime perizie disponibili.
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,02	
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,02	
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,02	
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	30/09/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - (esclusi effetti principio IFRS16)	46,52%	3,14	16,10%	2,02	

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2023	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	1.544	64	(219)	139	54	1.582

	01/01/2022	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	1.976	(459)	(173)	180	20	1.544

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2023</i>
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,17%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2023

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.615
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.550
Tasso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	1.540
Tasso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	1.627
Tasso di turnover +1 - Fondo TFR:	1.589
Tasso di turnover -1 - Fondo TFR:	1.575
Service Cost pro futuro annuo	150
Duration del piano	16
Erogazioni previste nel 1° anno	62
Erogazioni previste nel 2° anno	151
Erogazioni previste nel 3° anno	174
Erogazioni previste nel 4° anno	65
Erogazioni previste nel 5° anno	69

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

	01/01/2023	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2023
Fondo imposte e tasse	1.921	0	666	2.587
Fondo rischi ed oneri diversi	1.330	0	318	1.648
Fondo salario variabile	612	(472)	880	1.020
Fondi per rischi e oneri futuri	3.863	(472)	1.864	5.255

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2023 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: (i) tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), (ii) classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, (iii) qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e (iv) accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso, ad eccezione di Guidonia per cui non è stato possibile ottenere la sospensiva di pagamento dei nuovi accertamenti.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai centri commerciali di Palermo Ravenna e Guidonia.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2024 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2023. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2023.

Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2023 vi è stato esclusivamente l'accantonamento in quanto il rilascio avverrà nel 2025.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 898 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per l'accantonamento netto, pari ad Euro 318 migliaia per lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso del 2021.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Extension fees BNL	313	625	(312)
Extension fees Intesa	408	0	408
Acconti esigibili oltre 12 mesi	800	800	0
Debiti garanzia SACE	533	968	(435)
Debiti per entry tax regime SIINQ	516	0	516
Altre passività	10	11	(1)
Debiti vari e altre passività	2.580	2.404	176

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- incremento della voce "extension fees INTESA" che accoglie l'importo delle fee, pari complessivamente ad Euro 408 migliaia, che IGD SIIQ dovrà versare annualmente a Intesa San Paolo nell'ambito del nuovo contratto di finanziamento di tipo green secured, sottoscritto nel mese di maggio 2023 per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni;
- decremento della voce "extension fees BNL" per effetto della riclassifica tra le passività correnti della extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2024 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni al 2025. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata sia all'anno 2025 sia all'anno 2026;
- decremento per Euro 435 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2024 a fronte dei finanziamenti da

- nominali (i) Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e (ii) Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- incremento, a seguito dell'operazione straordinaria descritta al paragrafo 5.6.4., pari ad Euro 516 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio, iscritto in seguito alla fusione descritta precedentemente. L'imposta di entrata nel regime SIINQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0	9.912	9.912	0
Depositi cauzionali v/Librerie Coop s.p.a.	19	0	19
Depositi cauzionali v/Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Depositi cauzionali v/Unicoop Tirreno	25	25	0
Depositi cauzionali v/Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Depositi cauzionali v/IGD Service s.r.l.	3.850	450	3.400
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	14.311	10.892	3.419

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Nel corso dell'esercizio la voce ha subito un incremento pari ad Euro 3.400 migliaia, in seguito alla fusione con la società controllata IGD Management SIINQ S.p.A., 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.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Nota 30) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Totale debiti verso banche		0	13.000	(13.000)
Bper intesa - Hot money	09/05/2022 - 29/07/2022	0	13.000	(13.000)
Totale debiti per mutui		27.173	73.053	(45.880)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	0	690	(690)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	0	4.025	(4.025)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.551	0	3.551
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	0	4.136	(4.136)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	0	2.082	(2.082)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	1.725	(1.725)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	935	934	1
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	2.318	(2.318)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.831	1.791	40
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.645	2.642	3
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	0	41.713	(41.713)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	0	1.891	(1.891)
Mps sace	16/10/2020 - 30/09/2026	10.384	9.075	1.309
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	83	31	52
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	7.744	0	7.744
Totale debiti verso altri finanziatori		3.680	3.651	29
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	393	380	13
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.287	3.152	135
Pass IFRS 16 Abruzzo	01/01/2019 - 31/12/2023	0	119	(119)
Totale debiti per prestiti obbligazionari		2.319	1.812	507
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	0	1.056	(1.056)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	283	756	(473)
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	2.036	0	2.036
Passività finanziarie correnti		33.172	91.516	(58.344)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	3.466	(3.466)

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2022	FUSIONE IGD MANAGEMENT	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2023
Debiti verso banche	13.000	0	6.000	(19.000)	0	0	0	0
Debiti per Mutui	73.053	3.295	0	(75.659)	29	2.792	23.663	27.173
Debiti per prestiti obbligazionari	1.812	0	0	(100.000)	104	507	99.896	2.319
Debiti per IFRS 16	3.271	0	0	(3.271)	0	0	3.287	3.287
Debiti verso altri finanziatori	380	0	0	(380)	0	0	393	393
TOTALI	91.516	3.295	6.000	(198.310)	133	3.299	127.239	33.172

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative all'adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato. Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- al rimborso dei finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 19 milioni;
- all'estinzione anticipata di alcuni mutui, con scadenza originale 2024 o 2025 avvenuta nel secondo trimestre 2023 a seguito della sottoscrizione con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali di un finanziamento per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni;

- al rimborso anticipato, avvenuto nel mese di novembre 2023 del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza originaria nel mese di gennaio 2024.

Il decremento delle passività verso parti correlate, pari ad Euro 3.466 migliaia, è dovuto all'azzeramento del debito relativo al conto corrente di tesoreria in essere verso la controllata IGD Management SIINQ S.p.A in seguito alla fusione commentata precedentemente.

Nota 31) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022. Si precisa che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura, i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.142)	(21.044)	17.902
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(79.708)	(93.145)	13.437
LIQUIDITA'	(82.850)	(114.189)	31.339
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	3.466	(3.466)
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	27.173	73.053	(45.880)
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.680	3.651	29
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.319	1.812	507
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	33.172	94.982	(61.810)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	(49.678)	(19.207)	(30.471)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	5.760	9.441	(3.681)
Passività finanziarie non correnti	556.522	336.319	220.203
Prestiti obbligazionari	365.284	495.223	(129.939)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	927.566	840.983	86.583
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	877.888	821.776	56.112

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2023 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 56 milioni principalmente dovuto a:

- all'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIINQ in IGD SIIQ, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5.6.4;
- al pagamento dei dividendi, pari ad Euro 33,1 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2023;
- alla diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- alla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del prestito obbligazionario.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti dai debiti per impegni contrattuali, depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito.

Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.649 migliaia ed a Euro 3.855 migliaia.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti vs fornitori entro	16.770	13.088	3.682
Debiti commerciali e altri debiti	16.770	13.088	3.682

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per i lavori svolti nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	754	263	491
Alleanza Luce e Gas	3	1	2
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	44	41	3
Consorzio prop. Fonti del Corallo	26	33	(7)
Consorzio Cone'	144	60	84
Consorzio Clodi	104	37	67
Consorzio Crema (Gran Rondò)	102	29	73
Consorzio I Bricchi	0	25	(25)
Consorzio Katané	4	158	(154)
Consorzio Lame	143	79	64
Consorzio Leonardo	72	146	(74)
Consorzio La Torre	15	164	(149)
Consorzio Porta a Mare	0	6	(6)
IGD Service S.r.l.	205	10	195
IGD Management Sinq S.p.a.	0	1	(1)
Porta Medicea S.r.l.	46	0	46
Consorzio Sarca	290	0	290
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	23	0	23
Consorzio Punta di Ferro	105	59	46
Millennium Center	100	0	100
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	6	6	0
Consorzio Le Porte di Napoli	17	118	(101)
Consorzio Casilino	119	211	(92)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.336	1.461	875

L'incremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 875 migliaia ed è dovuto principalmente ad una diversa tempistica dei pagamenti.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37 per maggiori informazioni.

Nota 34) Passività per imposte

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	471	508	(37)
Debiti per entry tax regime SIINQ	258	0	258
Passività per imposte	729	508	221

La voce accoglie il debito per Irpef ed addizionali regionali e comunali che è stato pagato nel mese di gennaio 2024 nonché il debito per entry tax regime SIINQ per Euro 258 migliaia, quota corrente, derivante dalla fusione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A.

35) Altre passività correnti

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	230	235	(5)
Ratei e risconti	1.154	99	1.055
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	487	386	101
Depositi cauzionali	7.435	7.603	(168)
Debiti vs azionisti per dividendi	1	287	(286)
Debiti vs amministratori per emolumenti	168	120	48
Debiti garanzia SACE	436	884	(448)
Extension fees BNL	312	0	312
Altre passività	814	1.064	(250)
Altre passività	11.045	10.686	359

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali.

L'incremento, pari ad Euro 359 migliaia, è relativo principalmente: (i) all'incremento della voce ratei e risconti per Euro 1.055 migliaia, (ii) all'incremento della voce "extension fees BNL" per effetto della riclassifica dalle passività non correnti della extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2024 a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni al 2025, parzialmente compensati dal (iii) decremento dei debiti per garanzia Sace per Euro 448 migliaia (di cui Euro 265 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2023 a fronte del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale, ed Euro 169 migliaia per effetto della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE a breve termine a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso dell'esercizio scorso e avente durata di 6 anni).

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Debiti da consolidato fiscale</i>			
IGD Management SIINQ S.p.A.	0	53	(53)
Porta Medicea S.r.l.	579	196	383
Altre passività verso parti correlate	579	249	330

L'incremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alla società controllata Porta Medicea S.r.l. che nell'esercizio ha apportato al consolidato una perdita fiscale maggiore incrementando il debito in capo alla Società.

Nota 37) Informativa sulle parti correlate

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

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	139	0	754	9.912	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	26	0	0	19	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	32	0	3	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	45	0	0	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	44	0	0	0	64	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	26	0	0	0	58	0
Consorzio Cone'	2	0	144	0	0	0	96	0
Consorzio Clodi	2	0	104	0	0	0	11	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	0	102	0	0	0	161	0
Consorzio I Bricchi	227	0	0	0	0	0	2	0
Consorzio Katané	2	0	4	0	0	0	252	0
Consorzio Lame	2	0	143	0	0	0	4	0
Consorzio Leonardo	2	0	72	0	0	0	135	0
Consorzio La Torre	0	0	15	0	0	0	250	0
Consorzio Porta a Mare	15	0	0	0	0	0	50	0
Consorzio Sarca	2	0	290	0	0	0	539	0
IGD Service S.r.l.	1.007	0	205	3.850	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	23	450	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	39	0	46	0	0	0	0	0
Arco Campus S.r.l.	117	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	2	0	105	0	0	0	34	0
Millennium Center	14	0	100	0	0	0	195	0
Fondo Juice	46	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	3	0	6	0	0	0	6	0
Consorzio Le Porte di Napoli	41	0	17	0	0	0	201	0
Consorzio Casilino	3	0	119	0	0	0	260	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.773	0	2.336	14.311	0	0	2.332	0
Totale bilancio	15.445	79.708	30.733	16.891	960.739	83		
Totale incremento/decremento del periodo							26.894	0
Incidenza %	11,48%	0,00%	7,60%	84,73%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	22.033	0	471	495
Librerie Coop s.p.a.	780	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	235	0	(34)	3
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	1.563	0	20	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	89	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	1	0
Consorzio Cone'	0	0	454	0
Consorzio Clodi	0	0	264	0
Consorzio I Bricchi	0	0	411	0
Consorzio Katané	1	0	69	0
Consorzio Lame	0	0	252	0
Consorzio Leonardo	0	0	180	0
Consorzio La Torre	0	0	48	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	487	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	1.014	0	0	22
Porta Medicea S.r.l.	66	0	0	0
Winmark Management S.r.l.	1	0	0	0
Igd Service S.r.l.	11.402	0	2	193
Consorzio Punta di Ferro	0	0	494	0
Millennium Center	10	0	34	0
Fondo Juice	181	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	23	0
Consorzio Le Porte di Napoli	77	0	(27)	0
Consorzio Casilino	1	0	506	0
Totale	37.364	0	3.744	713
Totale bilancio	125.216	4.355	30.911	48.417
Incidenza %	29,84%	0,00%	12,11%	1,47%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

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

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 22,0 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2023, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 780 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 235 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 1,56 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a debiti/crediti finanziari relativi ai conti correnti impropri in essere verso la controllata IGD Service S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..

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

Nota 38) Gestione del rischio finanziario

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

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

Rischio di tasso d'interesse

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito alla Società una copertura pari a circa il 73,76% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 39 per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-22
Attività fruttifere di interessi	Euribor	61	210	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.897)	(3.050)	4.873	3.045	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.347	1.361	(1.867)	(99)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	6.753	4.730	(6.482)	(2.205)
Totale		(2.489)	(1.479)	3.006	2.946	6.753	4.730	(6.482)	(2.205)

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 2022);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

Rischi di cambio

La Società utilizza l'Euro come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita.

Rischio prezzo

La Società è esposta al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio di credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

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

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2023	2022
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	83	83
Crediti commerciali e altri crediti	6.752	10.685
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.775	1.046
Altre attività	3.997	463
Disponibilità liquide equivalenti	3.141	21.044
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	79.708	93.145
Totale	95.456	126.466

Rischio liquidità

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

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

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

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

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

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;

- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie.
- 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 2023	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	1.340	9.430	15.576	24.972	65.620	588.292	943	706.173
Leasing	42	84	125	241	464	1.401	0	2.357
IFRS16	0	822	822	1.644	3.427	580	0	7.295
Bond	0	0	10.115	0	23.118	447.661	0	480.894
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.382	10.336	26.638	26.857	92.629	1.037.934	943	1.196.719
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Totale	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Esposizione al 31 dicembre 2023	930	10.090	26.278	26.170	93.857	1.039.493	943	1.197.761

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	7.418	4.791	19.606	60.552	84.399	324.955	7.401	509.122
Leasing	38	78	121	250	491	1.895	0	2.873
Bond	1.125	0	0	9.625	509.625	0	0	520.375
Linee a B/T	13.000	0	0	0	0	0	0	13.000
Debiti verso parti correlate	31	0	0	0	0	0	0	31
Totale	21.612	4.869	19.727	70.427	594.515	326.850	7.401	1.045.401
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	120	91	445	691	1.289	3.054	0	5.690
Totale	120	91	445	691	1.289	3.054	0	5.690
Esposizione al 31 dicembre 2022	21.732	4.960	20.172	71.118	595.804	329.904	7.401	1.051.091

Nel maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali un contratto di finanziamento green secured per Euro 250 milioni. Nello stesso mese è stata erogata la prima tranche di 130 milioni di Euro che ha consentito la chiusura anticipata di alcuni finanziamenti ipotecari ed il pagamento di quote di ammortamento per circa Euro 120 milioni. In novembre è stata erogata la seconda tranche di tale finanziamento e si è provveduto al rimborso anticipato (scadenza originale gennaio 2024) del bond del valore nominale di 100 milioni di Euro sottoscritto da un investitore americano.

In data 5 ottobre 2023, IGD ha deliberato l'emissione di un prestito senior ed ha lanciato un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024 ed un'offerta per il riacquisto del prestito obbligazionario scadenza 28/11/2024. La società ha poi proposto un'operazione di consent solicitation rivolta ai portatori del prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024. In relazione all'exchange e tender offer sul prestito obbligazionario in scadenza 28/11/2024, le adesioni complessive sono state pari all'85,55%. Si è quindi provveduto all'emissione di un nuovo prestito obbligazionario senior per un importo pari ad Euro 310,006 milioni. In data 14/11/2023 l'Assemblea degli Obbligazionisti ha approvato la modifica di taluni termini e condizioni del regolamento del prestito obbligazionario in

scadenza nel mese di novembre 2024, per un ammontare residuo pari ad Euro 57,816 milioni. La società inoltre ha provveduto ad un rimborso parziale agli obbligazionisti che hanno aderito allo scambio entro il periodo del cosiddetto Early Bird per un ammontare pari ad Euro 32,178 milioni.

IGD dispone di linee uncommitted per un importo pari a 103 milioni di Euro e linee committed pari a 60 milioni di Euro, interamente disponibili al 31/12/2023.

Nota 39) Strumenti derivati

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

Fair value - gerarchia	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.649	1.119	1.530	2
Passività per strumenti derivati	(3.854)	(199)	(3.655)	2
IRS effetto netto	(1.205)	920	(2.125)	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 49_102 MPS 2.80%	IRS 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale	7.590.000	4.554.000	3.036.000	357.143	25.250.000	25.250.000
Data Accensione	30/12/2011	31/12/2011	30/12/2011	31/12/2011	06/07/2017	06/07/2017
Data Scadenza	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/03/2024	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,429%	2,427%	2,43%	2,80%	0,59%	0,59%

Dettaglio Contratti	IRS 263_270 copertura parziale 130 mln - MPS Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_269 copertura parziale 130 mln - Unicredit Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_268 copertura parziale 130 mln - BPER Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_267 copertura parziale 130 mln - Intesa Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_266 copertura parziale 130 mln - BMP Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 263_265 copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%
Importo Nominale	28.260.870	22.608.696	5.652.174	33.913.043	14.130.435	2.826.087
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%

Dettaglio Contratti	IRS 263_264 copertura parziale 130 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3.18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale	22.608.696	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	15/05/2023	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	10/05/2027	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%.	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%
Importo Nominale	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571
Data Accensione	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023
Data Scadenza	03/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%

Nota 40) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 23 febbraio 2024 IGD SIIQ, a conclusione di una contrattazione che è divenuta concreta nei primi mesi del 2024 e sulla base delle deleghe rilasciate dal consiglio di amministrazione del 6 febbraio 2024, ha siglato con Sixth Street, società di investimento globale con circa 75 miliardi di dollari di asset in gestione ("Sixth Street"), e società controllate da Starwood Capital ("Starwood"), società di investimento con 115 miliardi di dollari di asset in gestione, e Prelios SGR S.p.A., tra le principali Società di gestione e servizi immobiliari in Italia, un accordo per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset, per un valore pari a 258 milioni di euro, che non diverge significativamente dal valore di carico. Il closing dell'operazione avverrà entro fine aprile 2024.

Si tratta di un portafoglio composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia) che genera circa 17 milioni di euro di ricavi d'affitto annui netti.

L'operazione verrà realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios con circa 8 miliardi di euro di asset in gestione, al quale IGD conferirà gli immobili. IGD cederà, per un controvalore pari a 155 milioni di Euro, il 60% delle quote del fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital), mentre il restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato) sarà detenuto da IGD. A seguito della cessione, la partecipazione nel fondo così costituito sarà valutata al *fair value* sulla base dell'attualizzazione dei flussi di cassa che saranno generati. Tale valutazione potrebbe comportare, in base agli scenari ad oggi ipotizzabili una riduzione del valore della partecipazione di circa il 18/23%. Le stime utilizzate potrebbero subire delle modifiche alla data del closing dell'operazione, in considerazione del mutevole scenario dei tassi di attualizzazione e delle possibili ipotesi dei flussi di cassa che potrebbero concretizzarsi.

Il perfezionamento dell'operazione non è subordinato all'ottenimento di finanziamenti o ad altre condizioni sospensive.

IGD sottoscriverà, inoltre, un contratto con Prelios SGR al fine di continuare a gestire le attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

La dismissione del portafoglio è interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo. Per effetto della transazione, ad oggi il Loan to Value (pro-forma) è stimato in calo di circa 3,7 punti percentuali. Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD procederà al rimborso anticipato parziale sia dei finanziamenti assistiti da ipoteca sugli immobili ceduti sia di alcuni ulteriori finanziamenti, nel rispetto dei relativi accordi contrattuali, tra cui il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027", con una riduzione attesa degli oneri finanziari annualizzati per circa 11 milioni di euro. A conto economico, inoltre in aggiunta a quanto detto in precedenza, si stimano ulteriori benefici per IGD (per minori costi operativi e maggiori ricavi da project, property & facility management) per circa 2 milioni di euro annualizzati.

Nota 41) Impegni

Il Gruppo, alla data del 31 dicembre 2023 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione di medie superfici presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, per un importo residuo pari a circa 1,6 milioni di Euro.

Nota 42) Contenzioso

Al 31 dicembre 2023 non sono in essere contenziosi significativi in cui è coinvolta la Società.

Nota 43) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.
In merito agli altri contenziosi fiscali si rimanda a quanto rappresentato all'interno della nota 28.

Nota 44) 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 2023, 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) che coincide con il valore del costo ammortizzato;
- 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 2023, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dalla Società sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti" include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali. La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS 9 al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022:

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD

BILANCIO 2023

Dati al 31 dicembre 2023	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value dettentute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie dettentute 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'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.649	0	0	0	0	2.649	0	2.649	2.649
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	142.085	0	0	0	0	142.085	0	142.085	142.085
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	6.752	0	0	0	0	6.752	6.752	0	6.752
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.775	0	0	0	0	1.775	1.775	0	1.775
Altre attività correnti	0	0	3.997	0	0	0	0	3.997	3.997	0	3.997
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	79.708	0	0	0	0	79.708	79.708	0	79.708
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.650	0	0	0	0	2.650	2.650	0	2.650
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	239.873	0	0	0	0	239.873	94.882	144.991	239.873
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854	3.854
Leasing	0	0	0	0	0	2.145	0	2.145	393	1.752	1.973
Bond	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	2.319	365.284	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	7.295	0	7.295	3.287	4.008	7.295
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	583.694	0	583.694	27.173	556.521	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	810	0	810	0	810	810
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	14.311	0	14.311	0	14.311	14.311
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	16.769	0	16.769	16.769	0	16.769
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	2.339	0	2.339	2.339	0	2.339
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.300	0	10.300	10.300	0	10.300
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.005.266	3.854	1.009.120	62.580	946.540	1.009.867

Dati al 31dicembre 2022	Valore contabile										Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value dettentute per la negoiazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie dettentute 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'											
Altre attività non correnti											
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	212.098	0	0	0	0	212.098	0	212.098	212.098
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività per strumenti derivati	0	0	1.119	0	0	0	0	1.119	0	1.119	1.119
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	10.685	0	0	0	0	10.685	10.685	0	10.685
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.046	0	0	0	0	1.046	1.046	0	1.046
Altre attività correnti	0	0	463	0	0	0	0	463	463	0	463
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti cor	0	0	93.145	0	0	0	0	93.145	93.145	0	93.145
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	21.026	0	0	0	0	21.026	21.026	0	21.026
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	339.665	0	0	0	0	339.665	126.365	213.300	339.665
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	199	199	0	199	199
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	13.000	0	13.000	13.000	0	13.000
Leasing	0	0	0	0	0	2.525	0	2.525	380	2.145	2.400
Bond	0	0	0	0	0	497.035	0	497.035	1.812	495.223	499.722
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	10.567	0	10.567	3.271	7.296	10.567
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	409.372	0	409.372	73.053	336.319	425.671
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	3.466	0	3.466	3.466	0	3.466
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	2.404	0	2.404	0	2.404	2.404
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.892	0	10.892	0	10.892	10.892
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	13.088	0	13.088	13.088	0	13.088
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	1.461	0	1.461	1.461	0	1.461
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	11.486	0	11.486	11.486	0	11.486
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	975.296	199	975.495	121.017	854.478	984.356

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

Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2023 è stato stimato un credit spread pari al 6% (3,75% nel 2022).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2023	2022
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	83	83

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

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2023	2022
Saldo all'inizio dell'esercizio	14.635	16.223
Accantonamenti da svalutazioni individuali	322	461
Utilizzi dell'esercizio	(1.734)	(2.049)
Altri movimenti	43	0
Totale	13.266	14.635

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, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, sono stati negativi nel 2023 per Euro 5.861 migliaia e positivi nel 2022 per Euro 5.627 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
Conto Economico 31/12/2023	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-23						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	2.645
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(322)	0	0	0	0
Totale	0	0	(322)	0	0	0	2.645

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
Conto Economico 31/12/2022	Valore contabile						
	Attività/passi vità finanziarie al fair value	Attività/passivi tà 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
	31-dic-22						
	Utili (perdite) netti						
Attività / Passività finanziarie			(2.644)				
Crediti commerciali e altri crediti			(461)				
Totale	0	0	(461)	0	0	0	(2.644)

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI			2023	2022
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value				
Depositi			376	57
Crediti vs parti correlate			3.979	681
INTERESSI PASSIVI			2023	2022
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value				
Depositi cauzionali			713	133
Debiti vari e altre passività			1.303	1.154
Debiti vs parti correlate			0	9
Passività finanziarie				
Mutui			30.374	9.767
Leasing			112	53
IFRS 16			641	477
Bond			17.882	14.709
Finanziamenti a breve			37	116

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023 che chiude con una perdita netta, pari a Euro 72.514.857,76. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2023, pari a Euro 72.514.857,76, con le Riserve disponibili per Euro 57.922.821,3 e con la Riserva disponibile da riduzione capitale per Euro 14.592.036,46;
2. di riclassificare la Riserva Fair Value, 25.179.494,12 in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Riserve disponibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 212.585.853,75 a Euro 187.406.359,63.

Bologna, 27 febbraio 2024

IL PRESIDENTE

ROSSELLA SAONCELLA

5.8 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2022	ESERCIZIO 2021
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.923.329.875	3.807.419.353
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.645.162.383	2.840.545.196
D) - RATEI E RISCONTI	22.231.813	23.398.879
TOTALE ATTIVO	6.590.724.071	6.671.363.428
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.578.532.064	1.682.660.546
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	108.000.745	107.505.356
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	112.521.934	110.412.651
D) - DEBITI	4.788.472.856	4.767.625.630
E) - RATEI E RISCONTI	3.196.472	3.159.245
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	6.590.724.071	6.671.363.428
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.253.093.352	4.565.789.102
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.400.819.938)	(4.669.658.467)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	95.345.438	129.035.704
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(59.719.113)	(60.537.562)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(4.454.492)	(3.390.729)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	(116.554.753)	(38.761.952)

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2023 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 2023
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	157
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	21
Prestazioni di altri servizi finalizzati all'emissione di un'attestazione resa dalla società di revisione	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	4
Incarico nell'ambito dell'emissione di un nuovo bond (*)	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	100
Totale			282

(*) Si precisa che, nell'ambito dell'operazione di emissione del nuovo prestito obbligazionario conclusa nel mese di novembre 2023, i costi relativi agli incarichi conferiti a Deloitte & Touche S.p.A. sono stati contabilizzati tra i costi accessori all'operazione e inclusi nel calcolo del costo ammortizzato.

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato, Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2023.
2. Si attesta, inoltre, che:
- 2.1 Il Bilancio d'esercizio:
- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
- 2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 27 febbraio 2024

Amministratore Delegato

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti
contabili societari

Claudio Albertini

Carlo Barban



5.11 // Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO
CONSOB IN MATERIA DI MERCATI
(DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)
EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA
BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

27 febbraio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Rossella Saoncella)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rossella Saoncella".

Elenco delle partecipazioni

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Risultato (euro)	Patrimonio netto (Euro)	% di possesso	Controllo	Valore contabile	Totale attivo	Totale Passivo	Valore della produzione
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000 (euro)	(10.232.567)	55.112.554	100%	IGD SIIQ S.p.A.	114.743.673	138.347.383	83.234.829	26.355.438
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	(10.635)	1.599.271	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.506.779	3.991.606	2.392.335	252.894
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc.Molini) Via prato boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	6.000	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.335	374.295	368.295	646.037
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (**)	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	0 (euro)	0	1	52%	IGD SIIQ S.p.A.	0	676.004	676.003	1.753.302
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno Via Gino Garzani 6	Italia	10.000 (euro)	0	11.123	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	182.165	171.042	377.935
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (*)	Grosseto Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	6.039	542.970	532.970	1.540.789
Consorzio Puntadiferro (*)	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	0	10.001	62%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234	632.705	622.704	2.100.815
Fondo Juice (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000 (euro)	4.143.482	67.834.034	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	25.666.000	140.480.000 ⁴	72.645.966 ⁵	9.161.245

⁴ Valore investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Juice

⁵ Valore debito bancario

(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2022

(**) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

5.12 Relazione della Società di Revisione



Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 93.128.230,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1700239 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suonetwork e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informazione completa relativa alla struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.



Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Al 31 dicembre 2023 il valore degli investimenti immobiliari e immobiliari in corso è pari ad Euro 1.813 milioni (di cui Euro 2,3 milioni relativi a quelli in corso), corrispondente al 87,6% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dalla Società anche tramite una società collegata valutata con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 25,7 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare della Società, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare della Società è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 119,6 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare della Società, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dalle attuali tensioni geopolitiche provocate dai conflitti tra Russia e Ucraina e tra Israele e Palestina abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2023.

Le note 6, 12 e 15 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.



Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività dei Periti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal management della Società agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie, con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dalla Società;
- verifica dell'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio d'esercizio relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di input, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare della Società.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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



- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

**RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI****Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815**

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte 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, 25 marzo 2024

5.13 Relazione del Collegio Sindacale

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

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.

Preliminarmente si dà atto che il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 15 aprile 2021 e l'incarico verrà a cessare con l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come *infra* riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso apposite riunioni, nonché con audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del

Consiglio di Amministrazione e dei comitati endoconsiliari.

Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con la Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. (di seguito anche "Deloitte" o la "Società di Revisione"), con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza nominato ex D. Lgs. 231/2001.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2023, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards e International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo *IASB (International Accounting Standards Board)* stesso, ovvero dall'*IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee)*, nonché dai documenti predisposti dall'*OIC (Organismo Italiano di Contabilità)*.

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETÀ

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2023 possono essere così riepilogati:

- In data 13 aprile 2023 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2022 di IGD SIHQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, che ha chiuso con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94;
- In data 4 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD MANAGEMENT SIINQ, il cui organo amministrativo ha, a sua volta, approvato il relativo Progetto. Gli effetti giuridici della fusione decorrono dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti civili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2023;
- In data 9 maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali un contratto di finanziamento di tipo green secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati erogati alla sottoscrizione e gli ulteriori Euro 120 milioni sono stati utilizzati nel mese di

novembre 2023 e parzialmente utilizzati per il rimborso anticipato del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024;

- In data 2 agosto 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023;
- In data 5 ottobre 2023 il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 400.000.000 ("Nuove Obbligazioni"), da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 dicembre 2023, destinato a investitori istituzionali in Italia e all'estero (con esclusione degli Stati Uniti d'America, ai sensi del Regulation S dello United States Securities Act del 1933 come successivamente modificato), in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili; nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha deliberato l'avvio di (i) un'offerta di scambio del prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024 (ISIN XS2084425466) (le "Obbligazioni Esistenti") con le Nuove Obbligazioni, a determinate condizioni; e (ii) un'offerta di riacquisto delle Obbligazioni Esistenti per un ammontare in denaro a condizione che un determinato importo derivante da tale riacquisto sia reinvestito nell'acquisto di Nuove Obbligazioni; il regolamento delle Nuove Obbligazioni prevede taluni impegni a carico della Società, ulteriori e differenti rispetto a quelli che saranno previsti per le Obbligazioni Esistenti, tra i quali, fra l'altro, il divieto a distribuire utili (o effettuare altre forme di distribuzioni) eccedenti rispetto a quanto necessario al fine di rispettare il regime applicabile alla Società in quanto società di investimento immobiliare quotata. Le Nuove Obbligazioni hanno scadenza 17 maggio 2027 e un tasso di interesse fisso a quote crescenti, pari al:
 - 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
 - 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
 - 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
 - 8,500% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2026 e termina il 17 maggio 2027.
- In data 4 novembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2023.

Fatti di rilievo successivi al 31 dicembre 2023

- In data 23 febbraio 2024, come dettagliatamente illustrato nella Relazione sulla Gestione,

IGD SIIQ S.p.A., ha siglato con Sixth Street, società di investimento globale ("Sixth Street"), e società controllate da Starwood Capital ("Starwood"), società di investimento, un accordo per la cessione di un portafoglio composto da 13 asset, per un valore pari a 258 milioni di euro. Il closing dell'operazione avverrà entro fine aprile 2024. L'operazione verrà realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso denominato "Food Fund", costituito e gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD conferirà gli immobili. IGD cederà, per un controvalore pari a 155 milioni di Euro, il 60% delle quote del fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital), mentre il restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato) sarà detenuto da IGD. IGD sottoscriverà, inoltre, un contratto con Prelios SGR al fine di continuare a gestire le attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili. La dismissione del portafoglio è interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo e conseguentemente del Loan to Value che è stimato in calo di circa 3,7 punti percentuali. Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD procederà al rimborso anticipato parziale sia dei finanziamenti assistiti da ipoteca sugli immobili ceduti, sia di alcuni ulteriori finanziamenti, nel rispetto dei relativi accordi contrattuali, con una riduzione attesa degli oneri finanziari annualizzati per circa 11 milioni di euro.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il Bilancio al 31 dicembre 2023, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta una perdita netta pari a Euro 72.515 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 125.217 migliaia, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 11,2 milioni, pari al 9,8%, principalmente per effetto dell'adeguamento ISTAT dei canoni, delle nuove commercializzazioni e dell'avvenuta fusione per incorporazione in IGD SIIQ della società controllata IGD Management SIINQ con effetti giuridici dal 1° ottobre 2023 ed effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2023.

I costi operativi, comprensivi delle spese generali, evidenziano un incremento rispetto all'esercizio precedente (+4,6%), con una incidenza sui ricavi, in leggero miglioramento, che passa dal 26,4% al 25%.

Il risultato operativo negativo, pari ad Euro 28,1 milioni, evidenzia un decremento per Euro 51,7 milioni rispetto all'esercizio precedente per effetto delle maggiori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 120 milioni (svalutazione pari ad Euro 59,3 milioni al 31 dicembre 2022).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2023 evidenzia un saldo negativo pari ad Euro 44,1 milioni e risulta in peggioramento per Euro 15,7 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta, negativa per Euro 877,8 milioni, risulta in incremento rispetto al 2022 per circa 56 milioni di Euro principalmente per effetto (i) dell'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIINQ in IGD SIHQ, (ii) del pagamento dei dividendi, pari ad Euro 33,1 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2023, (iii) della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e (iv) della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e del prestito obbligazionario.

Nel corso del 2023, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con l'Internal Audit e con la Società di Revisione.

Tali operazioni, per quanto a conoscenza di questo Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine agli eventi rilevanti verificatisi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. Il Collegio Sindacale - preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione - non ha osservazioni da proporre.

Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2023 – si sono conservati in capo alla Società IGD SIHQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIHQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (2023), la Società ha deliberato in data 13 aprile 2023 la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 0,30 per azione, per un ammontare complessivo di Euro 33.102.570,90.

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI,

COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato ovvero dal *management* aziendale della Società nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, con particolare riferimento alle informazioni "privileged" (ovvero "*price sensitive*") ex art. 114, comma 1, del TUF, nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

Si ricorda che alla società Deloitte & Touche S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2022-2030, dall'Assemblea degli Azionisti del 14 Aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2023 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 25 Marzo 2024.

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di Revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio separato ed il bilancio consolidato della IGD SHQ S.p.A. e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che corredo il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle

norme di legge;

- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.
- rilasciato un giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato UE n. 2019/815, a integrazione della direttiva n. 2004/109/CE.

In data 25 Marzo 2024 la Società di Revisione ha altresì presentato al Collegio sindacale la Relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.

Nella Relazione aggiuntiva la Società di Revisione ha presentato al Collegio sindacale anche la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art. 6 del regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2023, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

VI. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2023 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998

presentato nella Relazione del Governo societario e gli Assetti Proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività sono stati pari ad Euro 157 migliaia per l'esercizio 2023. La Società di Revisione e/o altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì (i) Euro 21 migliaia per la revisione del bilancio di sostenibilità; (ii) Euro 100 migliaia per l'incarico relativo all'emissione del nuovo Bond; (iii) Euro 4 migliaia per la sottoscrizione di dichiarativi fiscali. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) è stata affidata alla Deloitte Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 30 migliaia.

Alla Società di Revisione è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Service S.r.l. e (ii) Porta Medicea S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 27 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2023 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla Deloitte & Touche S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono risultati pari ad Euro 339 migliaia.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2023 di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A..

IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2023 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2023, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano i seguenti:

- Parere espresso in relazione all'approvazione della "Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti" riferita ai componenti dell'Organo di Amministrazione, del Collegio Sindacale, dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società.
- Parere espresso in relazione alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di performance, a cui sono legate le componenti variabili, di breve e di lungo termine, della remunerazione dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche.
- Parere espresso in merito al rinnovo dell'incarico della Funzione di Risk Management.
- Parere espresso in merito i) alla proposta di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A. nonché ii) all'approvazione del progetto di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A.
- Audizione in merito all'approvazione del piano di lavoro 2024, predisposto dalla Funzione di Internal Audit.

X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso, inoltre, si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2023, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 volte, nelle date del 26 gennaio, 23 febbraio, 19 aprile, 4 maggio (in sede ordinaria e straordinaria), 2 agosto, 11 settembre, 25 settembre, 3 ottobre, 5 ottobre, 19 ottobre, 8

novembre, 23 novembre e 13 dicembre. Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione ed in forza di invito specifico hanno partecipato anche soggetti esterni alla società qualora si sia reso opportuno e/o necessario fornire indicazioni e/o informazioni di natura specialistica.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011). Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder International S.p.A. il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come accaduto per l'anno precedente.

I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 9 (nove) volte nelle date del 23 gennaio, 16 febbraio, 21 marzo, 22 marzo, 13 giugno, 28 luglio, 30 ottobre, 13 novembre e 13 dicembre.

Il Collegio Sindacale ha sempre garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza (i) alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi e (ii) alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione, con l'Internal Audit e con gli organi di controllo delle società controllate o collegate. Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010. La Società, recependo il suggerimento contenuto nell'articolo 7 del Codice di Autodisciplina, edizione luglio 2018, ha previsto nel proprio Regolamento di *Governance*, le modalità operative finalizzate a favore il Coordinamento tra le funzioni di controllo, che si concretizzano, tra l'altro, nel riunire almeno una volta all'anno tutti gli Organismi di Controllo in modo da dar loro la possibilità di un confronto effettivo circa le tematiche che ognuno di loro affronta durante l'attività svolta durante l'esercizio. Si evidenzia che con riferimento all'esercizio 2023 sono stati organizzati 2 (due) incontri, rispettivamente, nel mese di luglio 2023 per la presentazione delle Attività di Audit con riferimento alla Relazione finanziaria semestrale al

30.06.2023 e nel mese di febbraio 2024 in merito al progetto di Bilancio civilistico e consolidato al 31.12.2023.

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari ha partecipato stabilmente, di diritto, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Hanno partecipato altri Dirigenti con Responsabilità Strategiche in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n.1/21 del 16 febbraio 2021, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per un'azione di efficientamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo efficace agli adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di questo Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) l'*Internal Audit*; (iii) il Comitato Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di *Internal Audit* è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge le proprie attività in coordinamento con il processo di *Enterprise Risk Management* ("ERM") assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione. Si rileva che, per l'esercizio 2023, le

attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit*, affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Consultants S.r.l., nella persona del dott. Mario Galiano, *partner* della società. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD (Italia e Romania) rientranti nello *scope of work*.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni sulla attività svolta nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'*Internal Audit*, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile ed in grado di agire con adeguata tempestività.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2023, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione Deloitte

& Touche S.p.A., nonché dall'*Internal Audit*.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio 2023, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità coinvolte.

La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione. Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del bilancio separato e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso, sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività. Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione. L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel Bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2023, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

XV. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998 – ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un

corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.

Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del Bilancio d'esercizio, del Bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

Con Deloitte & Touche S.p.A. è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso nonché la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.

In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società. Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI CORPORATE GOVERNANCE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di

Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente.

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle operazioni con parti correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati raccomandati da codici di comportamento in materia di governo societario promossi dai gestori di mercati regolamentati siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti in occasione della prima seduta utile del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi il 15 aprile 2021.

In particolare – in continuità con il precedente rinnovo degli organi sociali – non si è ravvisata la necessità di costituire un Comitato di Presidenza, tenuto conto degli assetti proprietari e di *governance* della Società. Rimangono in essere i seguenti Comitati:

- Comitato per le Nomine e per la Remunerazione istituito nel corso del 2012, recependo quanto indicato nel Codice di Autodisciplina, all'epoca vigente, accorpando le funzioni fino ad allora separatamente attribuite rispettivamente al "Comitato per le Nomine" ed al "Comitato per la Remunerazione". Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Rossella Schiavini, in qualità di membri. Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato, nonché il Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia. Il Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Nel corso del 2023, il Comitato si è riunito 4 (quattro) volte, nelle date del 15 febbraio, 21 febbraio, 27 aprile

e 6 novembre. In particolare, il Presidente e/o i membri effettivi del Collegio Sindacale hanno assistito a 3 (tre) riunioni su 4 (quattro).

- il Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Rossella Schiavini in qualità di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi, in qualità di membri. Il Comitato si è riunito nel corso del 2023 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali. Nel corso del 2023, il Comitato si è riunito 7 (sette) volte, nelle date del 24 gennaio, 16 febbraio, 13 marzo, 2 maggio, 25 luglio, 24 ottobre e 6 dicembre. Ai lavori del Comitato di Controllo e Rischi partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco designato da quest'ultimo nonché l'Amministratore Delegato in qualità di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. In particolare, il Presidente e/o i membri effettivi del Collegio Sindacale hanno partecipato a 6 (sei) riunioni su 7 (sette).
- Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Robert Ambroix Gery in qualità di membri. Nel corso del 2023, il Comitato Parti Correlate non si è riunito.

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro - l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, nonché la Funzione di

Conformità.

Come detto in precedenza, sono state svolte due riunioni di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2023, in occasione dell'approvazione della Relazione finanziaria semestrale e del Bilancio annuale.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Gilberto Coffari in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2023 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 5 (cinque) volte nelle date dell'15 febbraio, 2 maggio, 20 luglio, 30 ottobre, 4 dicembre. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica.

Il Collegio Sindacale, a conclusione di quanto esposto, e verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di *Corporate Governance* della Società.

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Audit, nonché dalla Società di Revisione Deloitte& Touche S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalareVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Quanto all'Assemblea annuale convocata per il giorno 18 aprile 2024 alle ore 10:00 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024, stesso luogo e ora, il Collegio Sindacale rileva che, ai sensi dell'art. 106, comma 7, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, successivamente modificato e da ultimo prorogato con decreto-legge del 30 dicembre 2023, n. 215 convertito nella legge del 23 febbraio 2024, n. 18 (il "Decreto"), l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto potrà avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con sede legale in via Lorenzo Mascheroni n. 19 – 20145 Milano (il "Rappresentante Designato").

Vi è stata altresì fornita la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Politica in Materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

* * * * *

Signori Azionisti, al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.

Bologna, 25 Marzo 2024

Il Collegio Sindacale

Gian Marco Committeri

Daniela Preite

Massimo Scarafuggi

FIRMATO DIGITALMENTE 25/03/2024 18:07:59

6. GLOSSARIO

AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del *Fair Value* degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, é la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Cost Ratios

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

EPRA EARNINGS

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

EPRA NET INITIAL YIELD o NIY

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

EPRA "TOPPED-UP" NIY

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

EPRA LOAN TO VALUE

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

EPRA VACANCY RATE

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

EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

Financial occupancy

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

Gross exit cap rate

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

Gross initial yield

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il *Fair Value* del relativo immobile.

GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2023 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)

Rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il *Fair Value* del debito finanziario.

NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica, dunque, il NAV per tenere conto del *Fair Value* (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *Fair Value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN (Indebitamento Finanziario Netto) rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m2, con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.