

Repertorio n. 48428-----Raccolta n. 31062

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA  
DI SOCIETA' PER AZIONI QUOTATA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno di giovedì diciotto aprile duemilaventiquattro, essendo le ore dieci  
18 aprile 2024

In Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, presso la sede legale della società di cui *infra*, in una sala al terzo piano..

Davanti a me dott. Daniela Cenni, notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso, è presente la signora

- SAONCELLA ROSSELLA nata a Budrio (BO) il 14 luglio 1954, domiciliata per la carica in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

**"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A."** o in forma abbreviata **"IGD SIIQ SPA"** con sede in Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA 00397420399, R.E.A. BO-458582, con capitale sociale di Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamiliardi virgola zero **zero**) interamente sottoscritto e versato, società con azioni quotate presso il Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito la **"Società"**), soggetta a direzione e coordinamento di COOP ALLEANZA **3.0** Soc. Coop. con sede in Castenaso.

Comparente della cui personale identità io notaio sono certo.

La comparente, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, dichiara di assumere la presidenza dell'odierna assemblea (di seguito l'"Assemblea"), ai sensi dell'art. **14.1** dello statuto sociale e dell'articolo 3 del vigente Regolamento assembleare e invita il notaio Daniela Cenni di Castenaso a svolgere la funzione di segretario della riunione, affinché proceda alla stesura del verbale.

Nessuno opponendosi, il Presidente constata e dichiara quanto segue:

– la presente Assemblea Ordinaria è stata regolarmente convocata a norma di legge ed ai sensi dell'art. **11.2** dello statuto, in questo luogo, in prima convocazione per le ore dieci del giorno di oggi e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024 ora e luogo medesimi, come da avviso pubblicato in data 8 marzo 2024 sul sito Internet della società, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com) nonché mediante estratto pubblicato in data 8 marzo 2024 sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";

- la documentazione relativa all'Assemblea è stata pubblicata, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, sul sito internet della Società nonché sul sito di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com);

– 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, la Società si è avvalsa della facoltà di consentire 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 sede legale in via Lorenzo Mascheroni n. 19, Milano (il

Registrato a Bologna  
l'Ufficio delle Entrate

il 24/04/2024

al Num. 18148

Serie 1T

esatti € 356,00

di cui per bolli € 156,00

“**Rappresentante Designato**”) incaricato di ricevere le deleghe e/o le **subdeleghe dagli azionisti** con le relative istruzioni di voto ai sensi degli artt. 135-**undecies** e 135-**novies** del D. Lgs. 58/1998 e ha reso disponibile, presso la sede sociale e sul proprio sito *internet*, i moduli per il conferimento delle stesse nei termini di legge.

Il Presidente dà atto che:

- del Consiglio di Amministrazione, sono presenti in sala essa comparente e l'amministratore delegato Claudio **Albertini** mentre assiste in modalità video - conferenza il consigliere Alessia Savino; assenti i consiglieri Stefano Dall'Ara, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Santini, Rosa Cipriotti e Robert Ambroix Gery;
- del Collegio Sindacale è presente in sala il sindaco Massimo Scarafuggi mentre partecipano in modalità video - conferenza il Presidente Gian Marco Committeri e l'altro sindaco effettivo Daniela Preite;
- la società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. è presente a mezzo del dott. Antonio De Bonis;
- la società **Computershare** S.p.A. partecipa in video-conferenza in persona del proprio procuratore dott.ssa Lorena Chiocca, debitamente identificata;
- sono altresì presenti in sala alcuni dipendenti della Società, incaricati di fornire supporto tecnico operativo per lo svolgimento dell'odierna assemblea.

Quindi il Presidente attesta:

- il capitale sociale deliberato è pari a Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamiliardi virgola zero **zero**) interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilioneitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con diritto di intervento e di voto nella presente Assemblea;

– la Società non detiene nel proprio portafoglio azioni proprie.

Indi il Presidente riporta quanto dichiarato dal Rappresentante Designato e quindi che, al momento della verifica della valida costituzione dell'Assemblea odierna hanno conferito delega al Rappresentante Designato n. 129 (centoventinove) azionisti, rappresentanti complessivamente 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni ordinarie, relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione dell'intermediario prevista dall'art. 83-**sexies** del D. Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% delle n. 110.341.903 (centodiecimilioneitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Inoltre il Presidente attesta che:

- le comunicazioni degli intermediari, ai fini dell'intervento alla presente assemblea dei soggetti legittimati, sono pervenute alla Società ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché nel rispetto di quanto previsto dallo statuto sociale;
- è stata verificata la rispondenza alle vigenti norme di legge e di statuto delle deleghe e/o **subdeleghe** conferite a **Computershare** S.p.A. quale Rappresentante Designato;
- ai sensi del comma 3 del citato art. 135-**undecies** del D.Lgs. 58/1998, le azioni per le quali è stata conferita delega e/o **subdelega** ai sensi degli artt. 135-**novies** e 135-**undecies** del D.Lgs. 58/1998, anche parziale, al Rappresentante Designato sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, mentre le azioni in relazione alle quali non siano state conferite istruzioni di voto sulle proposte all'ordine del giorno, non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione della relativa delibera;

- i soci legittimati all'intervento in questa Assemblea, mediante delega e/o **subdelega**, sono indicati nell'elenco che il Presidente mi consegna e che, previa visione e sottoscrizione del costituito e mia, allego al presente atto sotto la lettera "A".

Quindi il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, che assiste alla presente assemblea in nome e per conto del Rappresentante Designato, di confermare che non verrà espresso voto difforme da quello indicato nelle istruzioni. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma che non verrà espresso voto difforme da quello indicato nelle istruzioni.

Il Presidente fa presente che:

- al fine di facilitare la verbalizzazione, è stata predisposta la registrazione audio dell'Assemblea, su supporto amovibile che verrà distrutto a seguito dell'avvenuta verbalizzazione;

- non sono state presentate da parte degli azionisti richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea o nuove proposte di delibera ai sensi dell'art. 126-*bis* del D.Lgs. 58/1998.

Il Presidente, quindi, constatato che il collegamento in video-conferenza e tele-conferenza è chiaro rispetto ad ogni partecipante e privo di interferenze, dà atto di essere in grado di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti e che i medesimi sono in grado di partecipare alla discussione, interagendo tra loro, con il Presidente e con me notaio oltre che partecipare alla votazione.

Pertanto il Presidente dichiara che la presente Assemblea è regolarmente costituita e atta a deliberare su tutti gli argomenti all'ordine del giorno di cui alla convocazione citata ed ivi così formulati:

#### **ORDINE DEL GIORNO**

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2023; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**
4. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*ter* e 6, del D. Lgs. 58/98: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.**
5. **Nomina del Consiglio di Amministrazione**
  - 5.1 **Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
  - 5.2 **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**
  - 5.3 **Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
  - 5.4 **Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**
6. **Nomina del Collegio Sindacale**
  - 6.1 **Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;**
  - 6.2 **Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;**

### 6.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.

Il Presidente dà atto che, con riguardo agli argomenti all'ordine del giorno, sono stati regolarmente espletati gli adempimenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari. In particolare:

- le relazioni illustrative previste dall'art. 125-ter del D. Lgs. 58/1998 sono state messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com). In particolare, la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte deliberative dei punti all'ordine del giorno nn. 5 e 6 è stata messa a disposizione del pubblico in data 8 marzo 2024 (40 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione), mentre la Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulle proposte deliberative dei punti all'ordine del giorno nn. 1, 2, 3 e 4 è stata messa a disposizione del pubblico in data 18 marzo 2024 (30 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione);

- il progetto di bilancio d'esercizio, il bilancio consolidato, la relazione degli amministratori sulla gestione, la relazione annuale in materia di *corporate governance*, la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, le relazioni della società di revisione sul progetto di bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e la relazione del Collegio Sindacale sono stati messi a disposizione del pubblico in data 28 marzo 2024 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com);

- le liste presentate dagli azionisti per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale sono state messe a disposizione del pubblico in data 28 marzo 2024 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com);

- tutta la documentazione sopra elencata è stata inviata agli azionisti che ne hanno fatto richiesta ed è stata consegnata al Rappresentante Designato intervenuto all'odierna assemblea;

- inoltre, riguardo alla predetta documentazione, sono stati espletati tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente nei confronti della **Consob**;

- non sono pervenute alla Società domande e/o richieste di interventi in relazione ad alcuni argomenti all'ordine del giorno da parte degli azionisti.

Fa ingresso a questo punto in sala il consigliere Edy Gambetti.

Ancora il Presidente fa constatare e dichiara quanto segue:

- la Società si qualifica quale PMI ai sensi dell'art. 1, comma *w-quater*, D. Lgs. 58/98, come da ultimo modificato ed integrato;

- secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 58/1998 e da altre informazioni a disposizione, i soggetti che detengono una partecipazione in misura superiore alla soglia del 5% del capitale sociale sottoscritto di IGD SIIQ S.p.A. sono i seguenti:

- Coop. Alleanza **3.0** soc. coop è titolare di n. 45.153.442 (quarantacinquemilioneicentocinquantatremilaquattrocentoquarantadue) azioni ordinarie, pari al 40,92% (quaranta virgola novantadue per cento) del capitale sociale;

- **Unicoop** Tirreno società cooperativa è titolare di n. 11.001.625 (undicimilionimilleseicentoventicinque) azioni ordinarie, pari al 9,97% (nove virgola novantasette per cento) del capitale sociale;

- alla Società non risultano altri azionisti titolari di azioni ordinarie della società in misura superiore al 5% (cinque per cento) del capitale sociale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto;

– la Società è soggetta al controllo, ai sensi dell'art. 2359, co. 1, n. 2) cod. civ. e 93 del Tuf, nonché all'attività di direzione e coordinamento, da parte di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c..

Da ultimo il Presidente dà atto che alla Società non è nota l'esistenza di patti **parasociali**.

Prima di iniziare la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente illustra alcune modalità operative per lo svolgimento dei lavori assembleari:

- l'intervento in Assemblea da parte dei soci aventi diritto avviene esclusivamente tramite il Rappresentante Designato dalla Società in virtù della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con la legge n. 27 del 24 aprile 2020, come da ultimo prorogato con decreto-legge del 30 dicembre 2023, n. 215 convertito nella legge del 23 febbraio 2024, n. 18, pertanto le votazioni su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all'ordine del giorno, sono contenute nelle deleghe e/o **subdeleghe** conferite al Rappresentante Designato dagli azionisti;

- le operazioni di rilevazione dei risultati delle votazioni saranno pertanto gestite con l'ausilio di apparecchiature tecniche da parte di **Computershare** S.p.A., quale Rappresentante Designato, nella persona della dott.ssa Lorena Chiocca;

– al presente atto sarà allegato l'elenco dei nominativi degli azionisti che, mediante delega e/o subdelega al Rappresentante Designato, hanno espresso voto contrario o si sono astenuti o non hanno votato nonché di quelli che hanno espresso voto favorevole; e questo per ogni votazione.

Indi il Presidente ricorda che i membri del Consiglio di Amministrazione e i Sindaci possono chiedere di intervenire e invita coloro che volessero abbandonare il collegamento audio – video prima del termine dei lavori di avvisare ai fini della messa a verbale.

Infine il Presidente informa che, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali degli azionisti o degli aventi diritto al voto, i dati necessari ai fini della partecipazione all'Assemblea saranno trattati dalla Società esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari.

Da ultimo il Presidente dà atto che gli onorari, comprensivi dell'effetto di indicizzazione all'inflazione dell'anno, spettanti alla società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. sono i seguenti:

- per la revisione del bilancio d'esercizio al **31.12.2023, Euro 113.860,00 (centotredicimilaottocentosessanta virgola zero zero)** (incluse le attività di verifica della regolare tenuta della contabilità sociale, di cui all'art. 14, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 39/2010 e le attività sulla relazione redatte nel formato XHTML) comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 1780 (millesettecentottanta) ore impiegate;

- per la revisione del bilancio consolidato al **31.12.2023 Euro 16.540,00 (sedecimilacinquecentoquaranta virgola zero zero)**, comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 315 (trecentoquindici) ore impiegate;

- per la revisione del bilancio semestrale al 30 giugno 2023, Euro 26.500,00 (ventiseimilacinquecento virgola zero zero), comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 425 (quattrocentoventicinque) ore impiegate;

e precisa che ai predetti corrispettivi annuali bisogna aggiungere il contributo

Consob di Euro 12.911,00 (dodicimilanovecentoundici virgola zero zero).

Indi il Presidente dà inizio alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno.

**1. Bilancio di esercizio al 31.12.2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2023; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il Presidente rammenta che la Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'odierna assemblea e dell'ulteriore documentazione relativa al primo punto all'ordine del giorno sono state messe a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, sul sito internet della Società [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), nonché messe a disposizione degli intervenuti. In particolare, sono state rese disponibili la Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 (comprendente il progetto di Bilancio di Esercizio ed il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023, la Relazione sulla Gestione e le prescritte Attestazioni) unitamente alle Relazioni della Società di Revisione, alla Relazione del Collegio Sindacale, alla Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari ed alla Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Pertanto propone di essere esonerato dalla lettura di tutti i menzionati documenti e rinviare a quanto da essi risultante.

In assenza di espressioni di dissenso, il Presidente cede la parola al dott. Gianmarco Committeri, il quale, a nome dell'intero Collegio Sindacale, conferma il contenuto della Relazione a corredo del bilancio e facente parte della documentazione resa disponibile al pubblico e dichiara di non avere osservazioni da formulare.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione in ordine al primo argomento all'ordine del giorno:

*“L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
- *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2023;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;*

*delibera*

*di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2023, con una perdita netta pari ad Euro 72.514.857,76 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione”.*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome e per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneisecentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di

voto ricevute. La medesima, per conto del rappresentante designato, dichiara che

- n. 67.617.461  
(sessantasettemilioneisecentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 100% (cento per cento) delle azioni rappresentate;  
- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario;  
- n. 0 (zero) azioni si sono **astenute** dal voto;  
- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità** con il voto favorevole di numero 67.617.461 (sessantasettemilioneisecentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "B".

Indi il Presidente pone in trattazione il secondo punto all'ordine del giorno:

## **2. Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il Presidente ricorda che, ai sensi della normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione ha formulato una proposta motivata all'assemblea in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Quindi il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione in ordine al secondo argomento all'ordine del giorno:

*"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,*

*delibera*

- *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;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 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.*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede al Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. Questi conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneisecentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-**sexies** del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, per conto del rappresentante designato, dichiara che

- n. 67.617.461  
(sessantasettemilioneisecentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 100% (cento per cento) delle azioni rappresentate;  
- n. 0 azioni hanno espresso voto contrario;  
- n. 0 azioni si sono **astenute** dal voto;

- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità** con il voto favorevole di numero 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "C".

Indi il Presidente inizia la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno:

**3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**

Il Presidente ricorda che, ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 58/1998, l'assemblea è chiamata a deliberare in merito alla prima e alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti. Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 58/1998, la prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2024, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter, del TUF, introdotti dal D.Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione relativa alla prima sezione:

–*“L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

*- esaminata la prima sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti” prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2024, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa,*

*delibera*

*- ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti”, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 marzo 2024.”*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-sexies del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è



stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, per conto del rappresentante designato, dichiara che

- n. 63.562.654 (sessantatremilionicinquecentosessantaduemilaseicentocinquantaquattro) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 94,003314% delle azioni rappresentate;
- n. 4.054.807 (quattromilionicinquantaquattromilaottocentosette) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono **astenute** dal voto;
- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 63.562.654 (sessantatremilionicinquecentosessantaduemilaseicentocinquantaquattro) azioni.**

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "D".

Indi il Presidente pone in trattazione il quarto punto all'ordine del giorno:

**4. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.**

Il Presidente ricorda che, ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 58/1998, l'assemblea è chiamata a deliberare in merito alla prima e alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti. La seconda sezione contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma **aggregata**) nell'esercizio 2023 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Indi il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione in merito alla seconda sezione:

–“L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche, nell'esercizio 2023 o ad esso relativi;*

*delibera*

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 marzo 2024."*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461

(sessantasettemilioniseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni

relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, per conto del rappresentante designato, dichiara che

- n. 63.261.497

(sessantatremilioniduecentosessantunomilaquattrocentonovantasette) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 93,557930% delle azioni rappresentate;

- n. 3.923.020 (tremilioninovecentoventitremilaventi) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 432.944 (quattrocentotrentaduemilanovecentoquarantaquattro) azioni si sono **astenute** dal voto;

- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 63.261.497 (sessantatremilioniduecentosessantunomilaquattrocentonovantasette) azioni.**

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "E".

Il Presidente pone quindi in trattazione il quinto punto all'ordine del giorno:

#### **5. Nomina del Consiglio di Amministrazione**

**5.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**

**5.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**

**5.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;**

**5.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione.**

Il Presidente dà atto che la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione su questo punto all'ordine del giorno è stata resa nota al pubblico nei termini e con le modalità di legge, pertanto propone di essere esonerato della lettura di tale documento.

Indi, in assenza di espressioni di dissenso, il Presidente fa presente che l'Assemblea è chiamata a nominare i membri del Consiglio di Amministrazione della Società, venuto a scadere in occasione della presente assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Il Presidente informa preliminarmente che, unitamente alla presentazione della propria lista di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ha depositato una proposta, da sottoporre all'Assemblea, la quale prevede che:

- (i) il Consiglio di Amministrazione sia composto da 11 (undici) componenti;
- (ii) la durata in carica degli amministratori sia fissata in tre esercizi e che dunque il nominando Consiglio di Amministrazione venga a scadere alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026;
- (iii) il compenso annuo lordo spettante a ciascuno dei membri del Consiglio di Amministrazione sia fissato in Euro 30.000 (trentamila) e che sia

riconosciuto un gettone di presenza pari ad Euro 1000,00 (mille virgola zero zero) per ogni seduta consiliare, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa, salva la facoltà, concessa dall'art. 25.1 dello Statuto Sociale al Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori.

In merito al punto **5.1 “Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione”**, il Presidente pone quindi in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

*“L’Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

*delibera*

*- di determinare in 11 (undici) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione”.*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome del rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione

n. 67.617.461

(sessantasettemilioneisecotodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, per conto del Rappresentante Designato, dichiara che

- n. 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 97,993861% delle azioni rappresentate;

- n. 1.356.500 (unmilionetrecentocinquantaseimilacinquecento) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 0 (zero) azioni si sono *astenute* dal voto;

- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni.**

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera “F”.

In merito al punto **5.2 “Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione”**, il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

*“L’Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.*

*delibera*

*di determinare in tre esercizi il periodo di durata della carica degli amministratori*

*e precisamente per gli esercizi 2024-2025-2026, sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026."*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui predente in nome del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, per conto del rappresentante designato, dichiara che

- n. 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 97,993861% delle azioni rappresentate;

- n. 1.356.500 (unmilionetrecentocinquantaseimilacinquecento) azioni hanno espresso voto contrario;

- n. 0 (zero) azioni si sono *astenute* dal voto;

- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni.**

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "G".

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'argomento di cui al **punto 5.3 "Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione"**.

Il Presidente premette che in data 27 febbraio 2024 è stato messo a disposizione del pubblico, sul sito internet della Società, un "parere di orientamento" sulla futura dimensione e composizione dell'organo amministrativo della Società – elaborato dal Consiglio di Amministrazione della Società uscente tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione relativa all'esercizio 2023 – sottoposto agli Azionisti in vista della presente Assemblea.

Indi il Presidente comunica che, nei termini e con le modalità previste dalla normativa applicabile e dallo Statuto Sociale, sono state presentate 2 (due) liste di candidati alla carica di consiglieri di amministrazione.

In particolare, in data 22 marzo 2024, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 45.153.442 (quarantacinquemilioneicentocinquantatremilaquattrocentoquarantadue) azioni, pari al 40,92% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Roberto Zoia, Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciochi, Daniela Delfrate, Edy Gambetti, Laura Ceccotti, Illa Sabbatelli, Diego Rossano. **Tale lista è stata identificata con il n. 1.**

Dei componenti di tale lista, i candidati Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciochi, Daniela Delfrate, Illa Sabbatelli e Diego Rossano hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle

applicabili disposizioni del D. Lgs. 58/1998, del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249/2017 e del Codice di Corporate Governance.

In data 22 marzo 2024, l'azionista Unicoop Tirreno S.C., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 11.001.625 (undicimilionimilleseicentoventicinque) azioni ordinarie con diritto di voto, pari 9,97% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Alessia Savino, Francesca Mencuccini, Mario Tucci e Alessandro Zavaglia. **Tale lista è stata identificata con il n. 2.**

Dei componenti di tale lista, i candidati Mario Tucci e Alessandro Zavaglia hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D. Lgs. 58/1998, del Regolamento Mercati adottato dalla Consob con delibera n. 20249/2017 e del Codice di Corporate Governance.

Il Presidente fa presente che:

- tutti i candidati hanno presentato una dichiarazione attestante, *inter alia*, l'inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza e incompatibilità, nonché il possesso dei requisiti normativamente richiesti per la nomina alla carica in questione e, in particolare, il possesso dei requisiti di onorabilità di cui al combinato disposto dell'art. 147-quinquies del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art. 2 del D.M. 30 marzo 2000, n. 162;
- ai sensi dell' art. 16.3 dello Statuto Sociale, tutte le liste includono candidati di genere diverso;
- l'azionista Unicoop Tirreno, che ha presentato la lista n. 2, ha dichiarato l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa;
- le liste, unitamente alla richiesta documentazione di corredo, sono state messe a disposizione del pubblico ai sensi di legge, presso la sede sociale, Borsa Italiana spa ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket storage nonché sul sito Internet della Società in data 28 marzo 2024.

Il Presidente ricorda che:

- coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista ed il voto contrario o l'astensione si intendono riferiti a tutte le liste.

Indi il Presidente rammenta le modalità procedurali della nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione:

- saranno poste in votazione le due liste;
- saranno indicati i voti riportati da ciascuna lista;
- i voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, etc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente;
- risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età;
- almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato;
- qualora, all'esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti

rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, si applicherà il meccanismo di scorrimento previsto all'art. 16.7-*bis* dello Statuto Sociale.

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione

n. 67.617.461  
(sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni

relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, in nome del Rappresentante Designato, dichiara che:

- hanno votato a favore della lista numero 1 numero 53.359.815 (cinquantatremilioneitrecentocinquantanovemilaottocentoquindici) azioni pari al 48,358614% del capitale sociale;

- hanno votato a favore della lista numero 2 numero 14.251.146 (quattordicimilioneiduecentocinquantunomilacentoquarantasei) azioni pari al 12,915443% del capitale sociale;

- hanno espresso voto contrario numero 0 (zero) azioni;

- si sono astenute numero 6500 (seimilacinquecento) azioni; pari allo 0,005891% del capitale sociale;

- non votanti: nessuno.

Il Presidente dichiara quindi che risultano eletti quali membri del Consiglio di Amministrazione i signori:

1. CESTELLI ANTONELLO nato a Jesi (AN) il 27 settembre 1970 domiciliato a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CSTNNL70P27E388C, tratto dalla lista 1;

2. CERULLI ANTONIO nato a Bologna l'11 settembre 1960 domiciliato a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CRLNTN60P11A944P, tratto dalla lista 1;

3. ZOIA ROBERTO nato a Mantova (MN) il 18 giugno 1961 domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale ZOIRRT61H18E897U, tratto dalla lista 1;

4. SAVINO ALESSIA nata a Fabriano (AN) il 5 maggio 1967 domiciliata a Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SVNLS67E45D451D, tratta dalla lista 2;

5. RIZZI ANTONIO nato a Napoli (NA) il 14 dicembre 1965, domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale RZZNTN65T14F839G tratto dalla lista 1;

6. PELLEGRINI MIRELLA nata a Viareggio (LU) il 30 ottobre 1964 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale PLLMLL64R70L833Q tratta dalla lista 1;

7. CIOCCHI SIMONETTA nata a Iseo (BS) il 10 marzo 1972 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CCCSNT72C50E333Q, tratta dalla lista 1;

8. DELFRATE DANIELA nata a Busto Arsizio (VA) il 12 agosto 1965 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale

DLFDNL65M52B300S, tratta dalla lista 1;

9. MENCUCCINI FRANCESCA nata a Follonica (GR) il 26 settembre 1970 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale MNCFNC70P66D656M, tratta dalla lista 2;

10. GAMBETTI EDY nato a Modena (NO) il 9 giugno 1951 domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale GMBDYE51H09F257M, tratto dalla lista 1;

11. CECCOTTI LAURA nata Brunico (BZ) il 16 ottobre 1968 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale CCCLRA68R56B220N, tratta dalla lista 1.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "H".

Il Presidente dà atto che i nominati amministratori, hanno dichiarato, prima dell'Assemblea, di accettare la candidatura e, ove deliberata dall'Assemblea, la carica.

Ancora il Presidente dichiara che:

- gli amministratori indipendenti hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal Codice di Corporate Governance;

- tutti gli amministratori hanno dichiarato di ricoprire incarichi di amministrazione e di controllo in società commerciali in conformità al contenuto del Regolamento "Limiti al cumulo di incarichi ricoperti dagli amministratori" approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 dicembre 2010 e da ultimo aggiornato in data 26 febbraio 2015;

- la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta conforme allo Statuto Sociale ed alla normativa vigente in materia di equilibrio tra generi, che prevede che almeno i 2/5 (due quinti) del Consiglio di Amministrazione sia costituito dal genere meno rappresentato a numero 5 consiglieri del genere meno, corrispondente a numero 5 (cinque) Consiglieri di genere diverso (risultato arrotondato al numero superiore);

- il Consiglio di Amministrazione così nominato resterà in carica per gli esercizi 2024-2025-2026 e pertanto sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026;

- l'accertamento del possesso dei requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti da parte dei nuovi amministratori sarà effettuato dal Consiglio di Amministrazione nel corso della prima riunione utile, che sarà convocata nei prossimi giorni.

In merito al punto **5.4 "Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione"** il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione presentata dall'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

*"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

*delibera*

*di determinare il compenso annuo lordo spettante a ciascuno dei membri del Consiglio di Amministrazione in Euro 30.000 (trentamila), prevedendo altresì il riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1000,00 (mille virgola zero zero) per ogni seduta consiliare, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa, salva la facoltà, concessa dall'art. 25.1 dello Statuto Sociale al Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di prevedere un emolumento ulteriore in caso di*

*conferimento di particolari cariche a singoli amministratori."*

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, in nome del Rappresentante Designato, dichiara che

- n. 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 97,993861% delle azioni rappresentate;
- n. 1.356.500 (unmilionetrecentocinquantaseimilacinquecento) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono *astenute* dal voto;
- non votanti: nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza** con il voto favorevole di numero 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "I".

Per quanto concerne la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Presidente dà atto della seguente proposta del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop.: *"In merito alla nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa propone che lo stesso venga nominato dal neo eletto Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 17.1 dello Statuto Sociale"*.

Il Presidente pone quindi in trattazione il sesto punto all'ordine del giorno:

#### **6. Nomina del Collegio Sindacale**

##### **6.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;**

##### **6.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;**

##### **6.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.**

Il Presidente dà atto che la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione su questo punto all'ordine del giorno è stata resa nota al pubblico nei termini di legge, pertanto propone di essere esonerato della lettura di tale documento.

In assenza di espressioni di dissenso, il Presidente prosegue ricordando che l'Assemblea è chiamata a nominare i membri del Collegio Sindacale della Società, venuto a scadere in data odierna in occasione della presente assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Stante la stretta connessione tra gli argomenti, il Presidente procede con la trattazione congiunta dei seguenti punti all'ordine del giorno:

##### **6.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;**

##### **6.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.**

Il Presidente fa presente che, nei termini e con le modalità previste dalla normativa



applicabile e dallo Statuto Sociale, sono state presentate **2** (due liste) di candidati alla carica di collegio sindacale.

In particolare, in data 22 marzo 2024, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 45.153.442 azioni, pari al 40,92% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Massimo Scarafuggi, Barbara Idranti e Carlo Colletti, quali candidati per la carica di Sindaco effettivo, e Laura Macrì, Pierluigi Brandolini e Alessandro Simoni, quali candidati per la carica di Sindaco supplente. **Tale lista è stata identificata con il n. 1.**

In data 22 marzo 2024, l'azionista l'azionista Unicoop Tirreno S.C., titolare – al momento della presentazione della lista - di n. 11.001.625 (undicimilionimilleseicentoventicinque) azioni ordinarie con diritto di voto, pari 9,97% del capitale sociale, ha presentato una lista nella quale sono indicati i seguenti candidati: Iacopo Lisi quale candidato alla carica di Sindaco Effettivo e Juri Scardigli quale candidato alla carica di Sindaco supplente. **Tale lista è stata identificata con il n. 2.**

Il Presidente fa presente che:

- l'azionista Unicoop Tirreno, che ha presentato la lista n. 2, ha dichiarato l'assenza di rapporti di collegamento, anche indiretti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa;
- le liste, unitamente alla richiesta documentazione di corredo, comprendente, tra l'altro, l'elencazione degli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperte dai candidati presso altre società, sono state messe a disposizione del pubblico, ai sensi di legge, presso la sede sociale, Borsa Italiana spa ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket storage nonché sul sito Internet della Società in data 28 marzo 2024.

Il Presidente rileva che tutti i candidati hanno rilasciato una dichiarazione attestante, *inter alia*, l'inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza e incompatibilità, nonché il possesso dei requisiti, quali quelli di onorabilità, indipendenza e professionalità, normativamente richiesti per la nomina alla suddetta carica ed in particolare:

- di non trovarsi nelle situazioni previste dall'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 30 marzo 2000, n. 162, e
- di possedere i requisiti di onorabilità previsti dall'art. 2 del D.M. 30 marzo 2000, n. 162, e
- di possedere i requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Il Presidente precisa che non sono state depositate dai candidati variazioni intervenute negli incarichi ricoperti fino alla data odierna.

Indi il Presidente rammenta le modalità procedurali della nomina dei componenti il collegio del Collegio Sindacale:

- saranno poste in votazione le due liste;
- saranno indicati i voti riportati da ciascuna lista;
- dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti saranno 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 saranno 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, si applicherà il meccanismo di scorrimento previsto dall'art. 26.3 dello Statuto Sociale;

- la presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

Prima di passare alla votazione, il Presidente precisa che le liste di candidati per il rinnovo del Collegio Sindacale seguono la medesima numerazione utilizzata per le liste di candidati alla carica di Amministratore.

Il Presidente ricorda che coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista e il voto contrario o l'astensione si intendono riferiti a tutte le liste.

Il Presidente chiede quindi alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente invita la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, in nome del Rappresentante Designato, dichiara che:

- hanno votato a favore della lista numero 1 numero 53.070.318 (cinquantatremilioneisettantamilatrecentodiciotto) azioni pari al 48,096250% del capitale sociale;

- hanno votato a favore della lista numero 2 numero 14.540.643 (quattordicimilioneicinquencentoquarantamilaseicentoquarantatre) azioni pari al 13,177807% del capitale sociale;

- hanno espresso voto contrario numero 0 (zero) azioni

- si sono astenute numero 6500 (seimilacinquecento) azioni; pari allo 0,005891% del capitale sociale;

- non votanti: nessuno.

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "L".

Il Presidente fa presente che, in conformità a quanto previsto dal comma 7 dell'art. 144-*sexies* del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con delibera 11971/1999, risulta eletto sindaco effettivo il candidato indicato al primo posto nella lista che ha ottenuto il maggior numero di voti tra le liste presentate e votate da parte di soci che non siano collegati ai soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti. Risulta, inoltre, eletto sindaco supplente il candidato alla relativa carica indicato al primo posto nella stessa lista.

Ed ancora ricorda che – ai sensi dell'art. 148, comma 2-*bis*, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 26.4 dello Statuto Sociale – la presidenza del Collegio Sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima e quindi al sindaco effettivo eletto dalla minoranza.

In merito ai punti 6.1 et 6.2 all'ordine del giorno, il Presidente dichiara quindi che risultano eletti quali membri del Collegio Sindacale della Società per gli esercizi 2024, 2025 e 2026, sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026 i seguenti candidati:

**SINDACI EFFETTIVI**

1. LISI IACOPO nato a Livorno (LI) il 30 giugno 1962, domiciliato a Bologna,

Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale LSICPI62H30E625W, con la carica di Presidente, tratto dalla lista 2;

2. SCARAFUGGI MASSIMO nato a Firenze (FI) il 17 maggio 1966 domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SCRMSM 66E17 D612A, tratto dalla lista 1;

3. IDRANTI BARBARA nata a Bologna (BO) il 9 marzo 1967, domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale DRNBBR67C49A944S, tratta dalla lista 1.

Dà atto il Presidente che tale composizione risulta conforme allo Statuto Sociale ed alla normativa vigente in materia di genere equilibrio tra generi.

#### SINDACI SUPPLEMENTI

1. MACRI' LAURA nata a Ravenna (RA) il 13 aprile 1970 domiciliata a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale MCRLRA70D53H199Q, tratta dalla lista 1;

2. BRANDOLINI PIERLUIGI nato a Fusignano (RA) il 12 maggio 1970 domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale BRNPLG70E12D829J, tratto dalla lista 1;

3. SCARDIGLI JURI nato a Livorno il 13 maggio 1964 domiciliato a Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, codice fiscale SCRJRU 64E13E625Z, tratto dalla lista 2.

Ancora il Presidente dà atto che i nominati componenti del Collegio Sindacale, hanno dichiarato, prima dell'Assemblea, di accettare la candidatura e, ove deliberata dall'Assemblea, la carica.

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'argomento di cui al **punto 6.3 "Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale"**.

Al riguardo, Il Presidente dà atto che, che, unitamente alla presentazione della propria lista di candidati per la nomina del Collegio Sindacale, l'azionista Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. ha proposto di determinare in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso annuo spettante al Presidente del Collegio Sindacale e in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso annuo spettante agli altri Sindaci Effettivi, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa. Il Presidente pone quindi in votazione la seguente proposta di deliberazione::

*"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

*delibera*

*di determinare in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) il compenso annuo spettante al Presidente del Collegio Sindacale e in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso annuo spettante agli altri Sindaci Effettivi, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa. "*

Il Presidente chiede quindi alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca conferma di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 67.617.461 (sessantasettemilioneiseicentodiciassettemilaquattrocentosessantuno) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del D.Lgs. 58/1998, pari al 61,279948% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale.

Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando la dott.ssa Lorena Chiocca a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La medesima, in nome del Rappresentante Designato, dichiara che

- n. 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni hanno espresso voto favorevole;
- n. 1.356.500 (unmilionetrecentocinquantaseimilacinquecento) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono **astenute** dal voto;
- non votanti nessuno.

**Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 66.260.961 (sessantaseimilioniduecentosessantamilanovecentosessantuno) azioni.**

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera "M".

Si allegano inoltre al presente atto:

- sotto la lettera "N" la Relazione Illustrativa sugli argomenti nn. 1, 2, 3 all'ordine del giorno redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF;
- sotto la lettera "O" la Relazione Illustrativa sugli argomenti nn. 4 e 5 all'ordine del giorno redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF;
- sotto la lettera "P" il fascicolo di bilancio comprendente la Relazione sulla gestione, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, il bilancio al 31 dicembre 2020 con la relazione del Collegio Sindacale, la relazione della Società di Revisione, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 con la relazione della Società di Revisione,
- sotto la lettera "Q" la relazione sulla politica di remunerazione;
- sotto la lettera "R" l'orientamento del Consiglio di Amministrazione sulla composizione del Consiglio;
- sotto la lettera "S" l'indicazione del voto espressa per ciascuna votazione con il relativo quantitativo azionario;
- sotto la lettera "T" l'elenco di consiglieri e sindaci eletti, ciascuno con il numero dei voti riportati.

Null'altro essendovi da deliberare all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la presente assemblea essendo le ore dieci e cinquantasette minuti.

\*\*\*\*\*

Il comparente dichiara di aver preso visione, ricevendone copia, dell'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire il trattamento dei propri dati personali ai sensi e per gli effetti della citata normativa; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Io notaio ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dalla comparente.

Io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me e da persona di mia fiducia su dodici fogli per quarantaquattro facciate intere e parte della quarantacinquesima e da me letto alla comparente che lo ha approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore undici e ventidue minuti.



F.ti Rossella Saoncella - DANIELA CENNI

Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

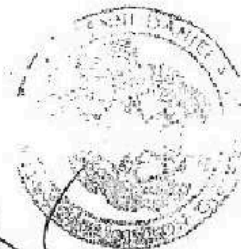
Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

SITUAZIONE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE

Sono ora rappresentate in aula numero 67.617.461 azioni ordinarie  
pari al 61,279948% del capitale sociale, tutte ammesse al voto.

Sono presenti in aula numero 129 azionisti, tutti rappresentati per delega.

ALLEGATO "A" AC REP. 48428/31062.



Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Teste: 1 Azionisti: 129

ll

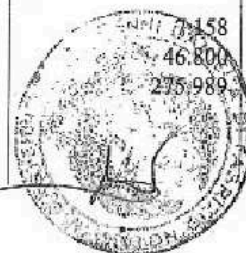


Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

**Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)****Assemblea Ordinaria**

Badge	Titolare		Ordinaria
	Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	
1		COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN PERSONA DI LORENA CHIOCCA	0
1	D	COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	45.153.442
2	D	COOPERATIVA RENO SOC. COOP.	23.017
3	D	COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA	2.678.879
4	D	UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA <i>di cui 1.350.000 azioni in garanzia a FACTORCOOP S.P.A.;</i>	11.001.625
5	D	COOP LIGURIA SOCIETA' COOPERATIVA DI CONSUMO	1.350.000
6	D	MALFER ALESSANDRO	6.500
		<b>Totale azioni</b>	<b>60.213.463</b> <b>54,569897%</b>
2		COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-NOVIES TUF IN PERSONA DI LORENA CHIOCCA	0
1	D	DI DONATO SILVIA	1.000
		<b>Totale azioni</b>	<b>1.000</b> <b>0,000906%</b>
3		COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEG. 135-NOVIES TUF (ST.TREVISAN) IN PERSONA DI LORENA CHIOCCA	0
1	D	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOEN FONDS VOOR DE MEDIA PNO	9.245
2	D	STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN	12.521
3	D	UNIVERSAL-INVESTMENT-GESELLSCHAFT MBH ON BEHALF OF EPOTIF MASTERFONDS	4.058
4	D	BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE	12.980
5	D	BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED	216.127
6	D	UNISUPER	19.260
7	D	VERT GLOBAL SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	20.822
8	D	IN EQ ACWI EX US AETF NON FLIP	10
9	D	DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND	6.930
10	D	DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND	166
11	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY GLOBAL REIT MOTHER FUND	8.906
12	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND	6.703
13	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: MHTB WORLD REIT INDEX MOTHER FUND	48.449
14	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY DEVELOPED REIT INDEX MOTHER FUND	1.126
15	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: DEVELOPED EX-JAPAN REIT INDEX MOTHER FUND	196
16	D	MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REAL ESTATE SECURITIESFUND	18.335
17	D	ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND	46.800
18	D	STICHTING SHELL PENSIOENFONDS	275.989
19	D	BLACKROCK INSTITUTIONAL TRUST COMPANY, N.A. INVESTMENT FUNDS FOR EMPLOYEE BENEFIT TRUSTS	

RL





Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

**Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)****Assemblea Ordinaria**

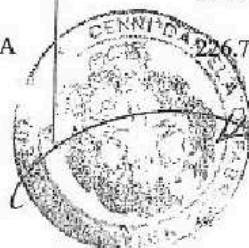
Badge	Titolare	Ordinaria
Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	
20	D ISHARES CORE FTSE GLOBAL PROPERTY EX AUSTRALIA (AUD HEDGED) ETF	5.440
21	D BLACKROCK INDEX SELECTION FUND	22.799
22	D SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND	4.600
23	D DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND B(GREITB)	15.614
24	D AUSTRALIANSUPER	28.741
25	D NFS LIMITED	4.459
26	D VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND	62.701
27	D CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED MARKETS R	1.019
28	D STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	19.028
29	D EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO	1.384
30	D AMP SUPER FUND	17.220
31	D AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED	29.951
32	D ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL	24.780
33	D PENSIONSASSE SUVA	366.416
34	D HSBC ETFS PLC NORTH WALL QUAY	33.364
35	D SUVA	2.559.612
36	D CREDIT SUISSE INDEX FUND (IE) ETF ICAV	4.040
37	D BLACKROCK FUND MANAGERS LTD	33.793
38	D BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC	30.802
39	D ISHARES VII PUBLIC LIMITED COMPANY	41.427
40	D BLACKROCK LIFE LTD	13.722
41	D TEXTRON INC MASTER TRUST	119.800
42	D TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	11.595
43	D ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	95
44	D STICHTING BEDRIJFSPENSIENFONDS VOOR HET SCHILDERS APWEEK IJF	6.195
45	D VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	3.120
46	D THE BNYM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERTY SECURITIES EQUITY INDEX FUND UK	100
47	D LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	125.064
48	D MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR	12.566
49	D CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD	20.555
50	D THE NOMURA TRUST AND BANKING C	17.269
51	D MLC INVESTMENTS MLC LIMITED	5.687
52	D UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG,	52.579
53	D STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL	100
54	D LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND	53.587
55	D NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND	15.005
56	D QIC LISTED REAL ESTATE FUND	17.524
57	D RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA	4.517
58	D MRFF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD.	6.265
59	D FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 PTY LTD	43.068
60	D NORTHERN TRUST UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND	12.329
61	D PFIZER INC. MASTER TRUST	1.125

Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

## Elenco Interventuti (Tutti ordinati cronologicamente)

## Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare	Ordinaria
Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	
62	D GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BOARD	21.153
63	D NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	77.815
64	D COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS EMPLOYEES DEFERRED COMPENSATION PLAN	11.858
65	D MARGARET A. CARGILL FOUNDATION	25.400
66	D ANNE RAY FOUNDATION	45.700
67	D CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN	8.455
68	D ABU DHABI PENSION FUND	22.837
69	D ILLINOIS STATE BOARD OF INVESTMENT	79.300
70	D CC&L Q GLOBAL EQUITY MARKET NEUTRAL MASTER FUND LTD.	330
71	D TWO SIGMA EQUITY RISK PREMIA PORTFOLIO LLC.	1.162
72	D COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4.	31.440
73	D LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED.	90
74	D LEGAL AND GENERAL ASSURANCE ( PENSIONS MANAGEMENT) LIMITEDONS MANAGEMENT) LIMITED	14.137
75	D MANULIFE GLOBAL FUND (SICA	46.500
76	D PFZW LRE STATE STREET	261.643
77	D TWO SIGMA INTERNATIONAL CORE	60
78	D TWO SIGMA WORLD CORE FUND LP	20
79	D ABRDN OEIC IV-ABRDN GLOBAL REIT TRACKER FUND	11.575
80	D CC&L Q 140/40 FUND.	728
81	D CC&L Q MARKET NEUTRAL FUND	583
82	D CC&L MULTI-STRATEGY FUND	38
83	D MERCER PRIVATE WEALTH REAL ASSET POOL	850
84	D CC&L Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND	3.614
85	D CC&L Q GLOBAL SMALL CAP EQUITY FUND	197
86	D CC&L Q MARKET NEUTRAL FUND II.	193
87	D ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY ACWI EX US ALPHA EXTENSION.	41.703
88	D CC&L U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II.	43
89	D AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	17.094
90	D INTERNATIONAL MONETARY FUND	46.425
91	D STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	12.389
92	D ISHARES II PUBLIC LIMITED COMPANY	332
93	D ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY	3.374
94	D ISHARES GLOBAL REIT ETF	168.285
95	D ISHARES MSCI INTL SMALL-CAP MULTIFACTOR ETF	35.226
96	D ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDREAL ESTATE ETF	10.397
97	D ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDPROPERTY ETF	2.912
98	D ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	25.496
99	D INTE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR ENTSORGUNGSFONDS	197.864
100	D SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	92.405
101	D STATE STREET GLOBAL REAL ESTATENONLENDING COMMON TRUST FUND	182.633
102	D VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	226.796
103	D NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM	1



Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

**Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)****Assemblea Ordinaria**

Badge	Titolare	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
	Tipo Rap.		
104	D	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG ON BEHALF OF ZURICH INVEST INSTITUTIONAL FUNDS	11.436
105	D	AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS WACHSTUM	127.852
106	D	AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS WACHSTUM PLUS	213.513
107	D	ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	101.289
108	D	ALLIANZ GLOBAL INVESTORS GMBH FOR ALLIANZ STRATEGIEFONDS BALANCE	86.409
109	D	AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS STABILITAET	5.170
110	D	ARR INT EX US ALPHA EXTENSION TRUST FUND	267.219
111	D	MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	11.921
112	D	TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	5.297
113	D	IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	996
114	D	SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	82.527
115	D	SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	2.132
116	D	SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF	114
117	D	MERCER UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND	149.406
118	D	PUBLIC EMPLOYEES' LONG-TERM CARE FUND	13.497
119	D	SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	2.728
120	D	AWARE SUPER	16.569
121	D	VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	9.450
122	D	AUSTRALIAN RETIREMENT TRUST	1.582
<b>Totale azioni</b>			<b>7.402.998</b>
			<b>6,709145%</b>
<b>Totale azioni in proprio</b>			<b>0</b>
<b>Totale azioni in delega</b>			<b>67.617.461</b>
<b>Totale azioni in rappresentanza legale</b>			<b>0</b>
<b>TOTALE AZIONI</b>			<b>67.617.461</b>
			<b>61,279948%</b>
<b>Totale azionisti in proprio</b>			<b>0</b>
<b>Totale azionisti in delega</b>			<b>129</b>
<b>Totale azionisti in rappresentanza legale</b>			<b>0</b>
<b>TOTALE AZIONISTI</b>			<b>129</b>
<b>TOTALE PERSONE INTERVENUTE</b>			<b>1</b>

Legenda:

**D:** Delegante **R:** Rappresentato legalmente

Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

**ESITO VOTAZIONE**

Oggetto : **Bilancio di esercizio al 31/12/2023**

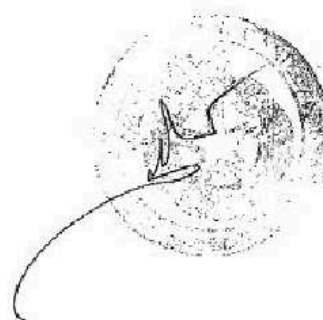
**Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni  
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,  
pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>

ALLEGATO "B" al REP. 48428/31052



Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Teste: 1 Azionisti. :129

RL



Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

ALLEGATO "C" AL P.P. 48478/31062

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : Destinazione del risultato d'esercizio

**Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni

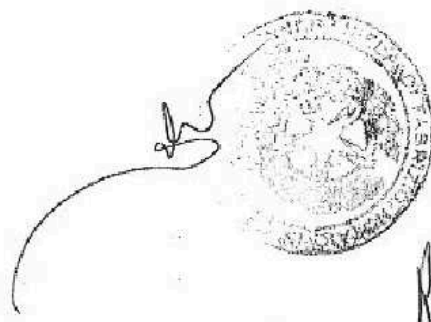
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,

pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>

Azionisti in proprio: 0  
 Azionisti in delega: 129  
 Tesle: 1 Azionisti. :129



RL



Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

AUEGATO D'AZ. REF. 48478 / 31062  
**ESITO VOTAZIONE**

Oggetto : **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti I sezione**

**Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni

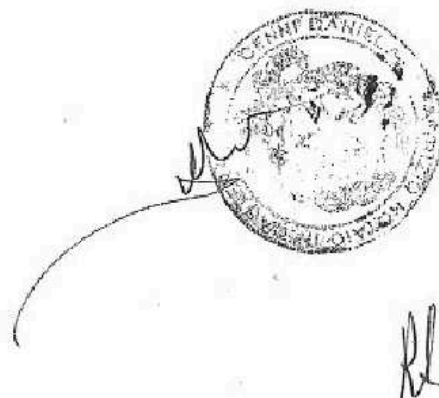
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,

pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	63.562.654	94,003314	94,003314	57,605182
Contrari	4.054.807	5,996686	5,996686	3,674766
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>

Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Teste: 1 Azionisti :129







Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

ALLEGATO "E" AL P.R. 48428/31052

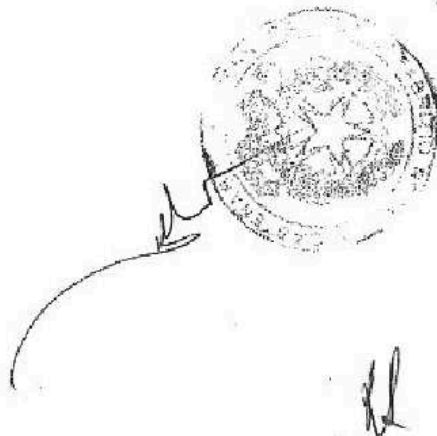
ESITO VOTAZIONEOggetto : **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti II sezione****Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni  
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,  
pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	63.261.497	93,557930	93,557930	57,332251
Contrari	3.923.020	5,801785	5,801785	3,555331
Sub Totale	67.184.517	99,359716	99,359716	60,887582
Astenuti	432.944	0,640284	0,640284	0,392366
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	432.944	0,640284	0,640284	0,392366
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>

Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Teste: 1 Azionisti. :129





Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

ALLEGATO "F" al REP. 48428/31062

**ESITO VOTAZIONE****Oggetto : Determinazione del numero dei componenti del CDA****Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni

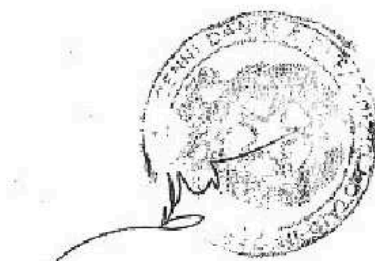
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,

pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		§ Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	§ Azioni Ammesse al voto	§Cap. Soc.
Favorevoli	66.260.961	97,993861	97,993861	60,050587
Contrari	1.356.500	2,006139	2,006139	1,229361
Sub Totale	<u>67.617.461</u>	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<u>67.617.461</u>	100,000000	100,000000	61,279948

Azionisti in proprio: 0  
 Azionisti in delega: 129  
 Teste: 1 Azionisti: 129



RL

Table with multiple columns and rows, containing data points. The table is mostly blank with some faint, illegible text visible in the lower-left quadrant.

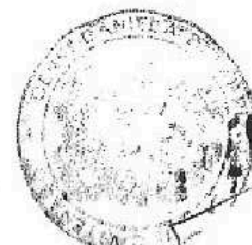
Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024ALLEGATO V G<sup>U</sup> al PEP. 48428/31052**ESITO VOTAZIONE****Oggetto : Determinazione della durata in carica del CDA****Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni ,  
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,  
pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	66.260.961	97,993861	97,993861	60,050587
Contrari	1.356.500	2,006139	2,006139	1,229361
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>



Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Testo: 1 Azionisti. :129



Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

AUEGATO "H" AL REP. 48428 / 31062

ESITO VOTAZIONEOggetto : **Nomina dei componenti il CDA****Hanno partecipato alla votazione:**

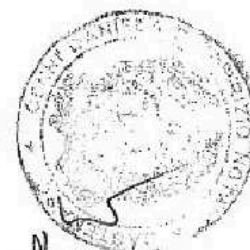
n° 129 azionisti che rappresentano per delega

n° 67.617.461 azioni di cui n° 67.617.461 azioni ammesse al voto

pari al 61,279948 del capitale sociale

**Hanno votato:**

		<b>%AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE (Quorum deliberativo)</b>	<b>%AZIONI AMMESSE AL VOTO</b>	<b>%CAP.SOC.</b>
<b>LISTA 1</b>	53.359.815	78,914254	78,914254	48,358614
<b>LISTA 2</b>	14.251.146	21,076133	21,076133	12,915443
<b>SubTotale</b>	67.610.961	99,990387	99,990387	61,274057
<b>Contrari</b>	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Astenuti</b>	6.500	0,009613	0,009613	0,005891
<b>Non Votanti</b>	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>SubTotale</b>	6.500	0,009613	0,009613	0,005891
<b>Totale</b>	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948







Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

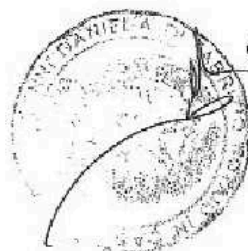
ALLEGATO "1" al REP. 48428/31062

**ESITO VOTAZIONE**Oggetto : **Determinazione dei compensi del CDA****Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni  
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,  
pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	66.260.961	97,993861	97,993861	60,050587
Contrari	1.356.500	2,006139	2,006139	1,229361
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>



Azionisti in proprio: 0  
Azionisti in delega: 129  
Teste: 1 Azionisti. :129

RL



Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

ALLEGATO "L" AC REP. 48478/31062

ESITO VOTAZIONEOggetto : **Nomina del Collegio Sindacale****Hanno partecipato alla votazione:**

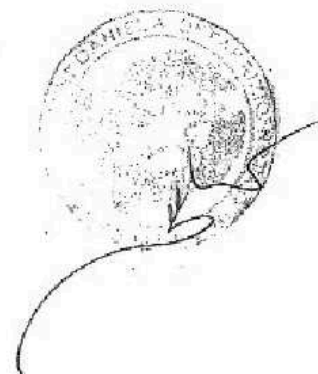
n° 129 azionisti che rappresentano per delega

n° 67.617.461 azioni di cui n° 67.617.461 azioni ammesse al voto

pari al 61,279948 del capitale sociale

**Hanno votato:**

		<b>%AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE (Quorum deliberativo)</b>	<b>%AZIONI AMMESSE AL VOTO</b>	<b>%CAP.SOC.</b>
<b>LISTA 1</b>	53.070.318	78,486115	78,486115	48,096250
<b>LISTA 2</b>	14.540.643	21,504272	21,504272	13,177807
<b>SubTotale</b>	67.610.961	99,990387	99,990387	61,274057
<b>Contrari</b>	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Astenuti</b>	6.500	0,009613	0,009613	0,005891
<b>Non Votanti</b>	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>SubTotale</b>	6.500	0,009613	0,009613	0,005891
<b>Totale</b>	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948



The main body of the page is a large, empty table with a grid structure. The table has approximately 10 columns and 100 rows. The grid lines are very faint and light gray, creating a background for data that is not visible on this page.

Immobiliare Grande Distribuzione S.I.I.Q. S.p.A.

Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024

AUCGATO "M" ac. REP. 68628 / 31052

ESITO VOTAZIONEOggetto : **Determinazione del compenso del Collegio Sindacale****Hanno partecipato alla votazione:**

-n° 129 azionisti, portatori di n° 67.617.461 azioni

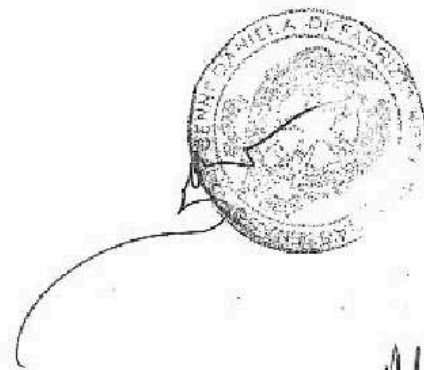
ordinarie, di cui n° 67.617.461 ammesse al voto,

pari al 61,279948% del capitale sociale.

**Hanno votato:**

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	66.260.961	97,993861	97,993861	60,050587
Contrari	1.356.500	2,006139	2,006139	1,229361
Sub Totale	67.617.461	100,000000	100,000000	61,279948
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
<b>Totale</b>	<b>67.617.461</b>	<b>100,000000</b>	<b>100,000000</b>	<b>61,279948</b>

Azionisti in proprio: 0  
 Azionisti in delega: 129  
 Teste: 1 Azionisti.:129



RL



ALLEGATO "N" AL REP. 48428/31062



IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.  
Sede legale in Bologna (BO), Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13  
Capitale Sociale sottoscritto e versato € 650.000.000,00  
diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie  
Partita IVA e N. Iscrizione al Registro Imprese di Bologna 00397420399  
R.E.A. di Bologna: 458582  
Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

**ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.**  
18 APRILE - 19 APRILE 2024

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO  
DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125-TER E 154-TER DEL D.LGS. N.  
58/1998 NONCHÉ DELL'ART. 73 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON  
DELIBERA N. 11971/1999**

\*\*\*

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2023; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**
4. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.**

\*\*\*

**Punto 1 - Bilancio di esercizio al 31.12.2023; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del**



*Ad*



**bilancio consolidato al 31.12.2023; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2023, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 27 febbraio 2024, 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 SIIQ 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 Euro 44,1 milioni, risulta in incremento per Euro 15,7 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta 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 SIIQ.

Al 31 dicembre 2023, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 156,7 milioni, in incremento rispetto all'esercizio precedente (Ricavi Totali al 31 dicembre 2022 pari ad Euro 152 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 142,4 milioni di Euro, in incremento del 3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 22,8 milioni di Euro e sono in decremento del 1,9% rispetto all'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13,4 milioni di Euro, in incremento dell'8,8% rispetto ai 12,3 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2023 è pari ad Euro 108,2 milioni, in incremento del 4,6% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 107,7 milioni, in incremento del 4,3%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 72,1%, in incremento di 50bps rispetto all'anno precedente.

L'EBIT è negativo per Euro 33,1 milioni con un decremento di Euro 40,8 milioni rispetto all'anno precedente.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria è passato da Euro 30,5 milioni del 31 dicembre 2022 ad Euro 48,7 milioni al 31 dicembre 2023.

Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2023 è negativo, pari ad Euro 81,8 milioni, rispetto ad una perdita registrata nel 2022 pari ad Euro 22,3 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 81,7 milioni (perdita pari ad Euro 22,3 milioni al 31 dicembre 2022). Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 55,4 milioni, in decremento di Euro 11,8 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2023 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 8,5 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,97) e il *Loan to Value* (48,05%) risultano in peggioramento rispetto all'esercizio precedente.

#### Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2023

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio Immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., KROLL S.p.A., Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle S.p.A pari ad Euro 1.968,10 milioni, in decremento rispetto agli Euro 2.080,89 milioni al 31 dicembre 2022.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:  
"L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
- *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2023;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;*

*delibera*

*di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2023, con una perdita netta pari ad Euro 72.514.857,76 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".*

\*\*\*

#### **Punto 2 - Destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

Il Consiglio di Amministrazione propone 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, e di riclassificare la Riserva Fair Value per Euro 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.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

*"L'Assemblea ordinaria degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione,*

*delibera*

- *di coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2023, pari a Euro 72.514.857,76, con la Riserve disponibili per Euro 57.922.821,3 e con la Riserva disponibile da riduzione capitale per Euro 14.592.036,46;*
- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 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.*

\* \* \*

**Punto 3 - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**

Signori Azionisti,

come a Voi noto, ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, le società emittenti sono tenute a mettere a disposizione del pubblico la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dalla Società.

La predetta Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 18 marzo 2024, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, viene messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *Internet* della Società all'indirizzo [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), sezione *Governance* - Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), nei modi e nei tempi di legge.

Ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, la predetta Relazione è articolata in due sezioni.

La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento

all'esercizio 2024, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter, del TUF, introdotti dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea degli Azionisti.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta relativa alla prima sezione della suddetta Relazione:

*"L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2024, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa,*

*delibera*

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 marzo 2024."*

\*\*\*\*\*

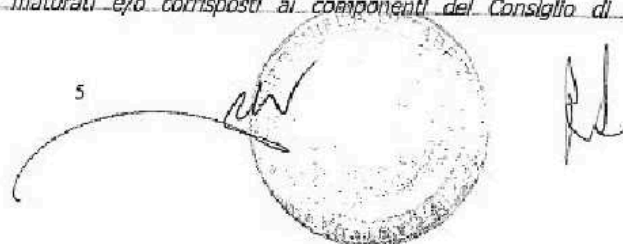
**Punto 4 - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-ter e 6, del D. Lgs. 58/98: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.**

La seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti contiene l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2023; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-ter TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea degli Azionisti.

Con riferimento alla seconda sezione della Relazione, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

*"L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,*

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di*



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the stamp, there is another handwritten mark, possibly initials.

*Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche, nell'esercizio 2023 o ad esso relativi;*

*dell'bera*

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 marzo 2024."*


\*\*\*

Bologna, 18 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

Rossella Saoncella



ALLEGATO 1 O<sup>1</sup> ac REP. 68428 / 3062

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

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

Capitale Sociale sottoscritto e versato € 650.000.000,00

diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie

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

R.E.A. di Bologna: 458582

Società soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

**ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.**

18 APRILE – 19 APRILE 2024

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PROPOSTE AI PUNTI 5 E 6 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125- TER DEL D.LGS. N. 58/1998**

\*\*\*

- 5. Nomina del Consiglio di Amministrazione**
  - 5.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
  - 5.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;
  - 5.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
  - 5.4 Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- 6. Nomina del Collegio Sindacale**
  - 6.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti;
  - 6.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
  - 6.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale.

\*\*\*

**Punto 5 – Nomina del Consiglio di Amministrazione.**

Signori Azionisti,

Vi informiamo che in occasione dell'Assemblea ordinaria chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, convocata per il giorno 18 aprile 2024, in prima convocazione, e per il giorno 19 aprile 2024, in seconda convocazione, scade il mandato conferito al Consiglio di Amministrazione della Società dall'Assemblea ordinaria del 15 aprile 2021 per il triennio 2021 - 2023.



Vi invitiamo pertanto a provvedere, ai sensi di legge e dello Statuto Sociale: (i) alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione; (ii) alla determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione; (iii) alla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione; e, infine, (iv) alla determinazione del compenso annuale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

#### 5.1 Determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione

Al sensi dell'art. 16.1 dello Statuto Sociale, prima di procedere alla elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea è tenuta a determinarne il numero, non inferiore a sette e non superiore a diciannove.

Vi invitiamo pertanto a provvedere alla determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

#### 5.2 Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione

Al sensi dell'art. 16.1 dello Statuto Sociale, in conformità a quanto previsto dall'art. 2383 del Codice Civile, gli amministratori sono nominati per un periodo fino a tre esercizi.

Vi invitiamo quindi a provvedere alla determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione.

#### 5.3 Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione

La nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto Sociale.

Sono legittimati a presentare liste di candidati i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno il 4,5% del capitale sociale, così come stabilito dalla Consob con determinazione dirigenziale n. 92 del 31 gennaio 2024 relativa alla "Pubblicazione della quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo".

Le liste dovranno essere:

- inviate a mezzo raccomandata a/r presso la sede sociale;
- ovvero inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [legal\\_igdsiispa@pec.gruppoidg.it](mailto:legal_igdsiispa@pec.gruppoidg.it)

entro il venticinquesimo giorno precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (i.e. domenica 24 marzo 2024). Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare con le modalità sopra indicate la relativa comunicazione, rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi della disciplina applicabile, entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (i.e. entro il 28 marzo 2024). La titolarità della quota minima necessaria per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società.

Le liste dovranno essere predisposte in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente e dallo statuto sociale.

Ogni lista deve includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge (vale a dire i requisiti di indipendenza applicabili ai sindaci di società con azioni quotate, disciplinati dall'art. 148, comma 3, del D.lgs 58/1998), indicandoli distintamente.

Fermo quanto precede, si ricorda che, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di equilibrio tra i generi e dall'art. 16.3 dello Statuto Sociale, le liste che presentano un

numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati di genere diverso; a tal fine devono essere indicati all'interno di tali liste candidati del genere meno rappresentato, in numero pari ad almeno due quinti del totale del numero di candidati presentati nella lista, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità superiore. Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

In ottemperanza al Codice di Corporate Governance delle società quotate, al quale la Società aderisce, Vi ricordiamo inoltre che è raccomandata la presenza nel Consiglio di Amministrazione di almeno due amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al medesimo Codice di Corporate Governance <sup>(1)</sup>. Inoltre, per le società quotate appartenenti al segmento STAR, l'art. IA.2.10.6 delle Istruzioni al Regolamento di Borsa Italiana S.p.A. stabilisce che il numero di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al Codice di Corporate Governance si considera adeguato quando sono presenti: (i) almeno 2 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti fino a 8 membri; (ii) almeno 3 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti da 9 a 14 membri; (iii) almeno 4 amministratori indipendenti per Consigli di Amministrazione composti da oltre 14 membri.

In considerazione di quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 ("**Regolamento Mercati**") per le società controllate sottoposte all'attività di direzione e coordinamento di altra società non quotata, si invitano inoltre gli Azionisti a indicare, all'interno della lista, quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al predetto articolo ed a fornire le dichiarazioni con le quali i medesimi candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 16 del Regolamento Mercati.

Si segnala che, sin dalla quotazione della Società e fino alla data della presente relazione, la maggioranza dei componenti del Consiglio di Amministrazione è stata in possesso dei requisiti di indipendenza sia ai sensi del TUF che ai sensi del codice di comportamento redatto da Borsa Italia S.p.A., *pro tempore vigenti*.

Inoltre, l'art. 147-*quinquies* del D.lgs. 58/1998 richiede che gli amministratori delle società con azioni quotate debbano possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per i sindaci di società con azioni quotate, attualmente disciplinati dall'art. 2 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 162 del 30 marzo 2000.

Si ricorda inoltre che, al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, il Consiglio di Amministrazione ha

<sup>(1)</sup> Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 17 dicembre 2020, ha deliberato che "Al 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 sulle forme:

- 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.



adottato il Regolamento denominato "*Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori*", messo a disposizione del pubblico sul sito Internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Si invitano altresì gli Azionisti, in sede di predisposizione delle liste di candidati alla carica di amministratore di IGD, a tener conto della circostanza che la Società, sin dal 2016, ha ottenuto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato il c.d. "*Rating di Legalità*" il cui mantenimento è subordinato al possesso da parte degli amministratori della Società dei requisiti di cui all'art. 2 della Delibera 12 novembre 2012, n. 13779 dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, da ultimo modificata con delibera n. 28361 del 28 luglio 2020.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 58/1998, nonché i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista né possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Le liste devono essere depositate corredate della documentazione e delle informazioni richieste dallo statuto sociale e dalla normativa vigente. A tal fine, si rammenta in particolare che, unitamente alle liste, devono essere forniti: (i) le indicazioni circa l'identità dei soci che le presentano e la percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano irrevocabilmente la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità e il possesso dei requisiti previsti dallo statuto e dalla normativa vigente in relazione alla carica di amministratore della Società, nonché (iii) i *curricula vitae* dei candidati contenenti un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati. Si ricorda inoltre che, al fine di regolamentare la materia del numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori, il Consiglio di Amministrazione ha adottato il Regolamento denominato "*Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori*", messo a disposizione del pubblico sul sito Internet della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione>.

Per i candidati che – all'interno della lista – vengono indicati quali indipendenti ai sensi di legge, devono essere depositate anche le dichiarazioni con le quali questi ultimi attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. Inoltre, come anticipato, in considerazione di quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento Mercati, all'interno della lista dovranno essere indicati quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al predetto articolo e dovranno essere fornite le dichiarazioni con le quali i medesimi candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di indipendenza di cui alla predetta disposizione.

Gli azionisti sono inoltre invitati a prendere visione dell'Orientamento sulla composizione quantitativa e qualitativa del Consiglio di Amministrazione ritenuta ottimale, adottato dall'organo di amministrazione uscente sentito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, in linea con la raccomandazione n. 23 del Codice di Corporate Governance. Il predetto Orientamento è disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo: <https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>. Si raccomanda altresì a coloro i quali presentino una lista contenente un numero di candidati superiore alla metà dei componenti di eleggere di fornire adeguata informativa, nella documentazione presentata per il deposito della lista, circa la rispondenza della lista all'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione.

nonché di esprimere un'indicazione in merito al proprio candidato alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, la cui nomina avviene secondo le modalità individuate nello Statuto Sociale.

Si ricorda inoltre che coloro che presentano una "lista di minoranza" sono destinatari delle raccomandazioni formulate dalla Consob con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009 e sono pertanto invitati a presentare, unitamente alla predetta documentazione, una dichiarazione attestante "l'assenza dei rapporti di collegamento, anche indiretti, di cui all'art. 147-ter, comma 3, del TUF e all'art. 144-quinquies del Regolamento Emittenti, con gli azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa".

La Società, senza indugio e comunque almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina degli amministratori, metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul proprio sito Internet ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), sezione Governance - Assemblea degli Azionisti - Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 18 aprile 2024) nonché presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket STORAGE disponibile al sito [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), gestito da Teleborsa S.r.l., le liste dei candidati depositate dai soci, corredate dalle informazioni e dalla documentazione sopra richiamate, come richieste dalle disposizioni vigenti.

Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità. L'assunzione ed il mantenimento della carica di amministratore sono subordinati al possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni di legge e di statuto.

All'elezione degli amministratori si procederà come segue. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista. I voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, ecc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto, e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente.

Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto. Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.

Qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, 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.

Alla luce di quanto sopra riportato, i Signori Azionisti sono invitati a provvedere alla nomina degli

amministratori.

#### 5.4. Determinazione del compenso dei componenti il Consiglio di Amministrazione

L'art. 25.1 dello Statuto Sociale dispone che ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso da determinarsi dall'Assemblea ordinaria e che la relativa deliberazione, una volta presa, rimane valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'Assemblea stessa. Si ricorda che l'Assemblea tenutasi in data 15 aprile 2021 ha determinato il compenso annuo lordo spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione in Euro 20.000,00, salva la facoltà, ai sensi dell'art. 25.1 dello Statuto Sociale, del Consiglio di Amministrazione di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori, compreso il Presidente.

Il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e Vi invita a deliberare al riguardo sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

\* \* \*

#### **Punto 6 – Nomina del Collegio Sindacale**

Signori Azionisti,

Vi informiamo che in occasione dell'Assemblea ordinaria chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, convocata per il giorno 18 aprile 2024, in prima convocazione, e per il giorno 19 aprile 2024, in seconda convocazione, termina il mandato conferito all'attuale Collegio Sindacale della Società, nominato con delibera dell'Assemblea ordinaria in data 15 aprile 2021 per il triennio 2021 - 2023.

Vi invitiamo pertanto a provvedere: (i) alla nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti per il triennio 2024-2026; (ii) alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale; e (iii) alla determinazione del compenso annuale dei componenti il Collegio Sindacale.

##### 6.1 Nomina dei tre Sindaci Effettivi e dei tre Sindaci Supplenti

La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti dovrà essere effettuata in conformità a quanto previsto dal vigente art. 26 dello Statuto Sociale.

Sono legittimati a presentare liste di candidati i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno il 4,5% del capitale sociale, così come stabilito dalla Consob con determinazione dirigenziale n. 92 del 31 gennaio 2024 relativa alla "Pubblicazione della quota di partecipazione richiesta per la presentazione delle liste dei candidati per l'elezione degli organi di amministrazione e controllo"; le liste dovranno essere:

- inviate a mezzo raccomandata a/r presso la sede sociale;
- ovvero inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata [legal\\_jgdsliqspa@pec.gruppogld.it](mailto:legal_jgdsliqspa@pec.gruppogld.it)

entro il venticinquesimo giorno prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (i.e. domenica 24 marzo 2024). La titolarità della quota minima necessaria per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare con le modalità sopra

indicato la relativa comunicazione, rilasciata da un Intermediario abilitato ai sensi della disciplina applicabile, entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (i.e. entro il 28 marzo 2024).

La nomina sarà effettuata sulla base di liste applicandosi, per la presentazione e il deposito delle stesse, la medesima procedura prevista per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Le liste devono essere articolate in due sezioni, una per i candidati alla carica di Sindaco Effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco Supplente.

Nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di equilibrio tra i generi e dall'art. 26.2 dello statuto sociale, le liste che, considerando entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, dovranno inoltre includere, tanto ai primi due posti della sezione della lista relativa ai Sindaci Effettivi, quanto ai primi due posti della sezione della lista relativa ai Sindaci Supplenti, candidati di genere diverso, in modo da garantire una composizione del Collegio Sindacale rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

I candidati alla carica di Sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. In particolare, si rammenta che i candidati alla carica di Sindaco devono essere in possesso dei requisiti di professionalità e di onorabilità previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia del 30 marzo 2000, n. 162 quali integrati dalle disposizioni dell'art. 26.9 dello Statuto sociale.


I candidati devono altresì essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente (vale a dire i requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del D.Lgs. 58/1998). Per quanto riguarda le situazioni di ineleggibilità e i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo che possono essere ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale trovano applicazione le disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 58/1998, nonché i soci aderenti a un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista né possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni e i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista.

Le liste devono essere depositate corredate della documentazione e delle informazioni richieste dallo statuto sociale e dalla normativa vigente. A tal fine, si rammenta in particolare che, unitamente alle liste, devono essere depositate: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale complessivamente detenuta; (ii) i *curricula vitae* contenenti un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché (iii) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano irrevocabilmente la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente; una dichiarazione con la quale attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti e (iv) una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza dei rapporti di collegamento di cui all'art. 144-*quinquies* della Deliberazione Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 con questi ultimi (anche tenuto conto delle raccomandazioni formulate dalla Consob con Comunicazione n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009).

In ottemperanza alla Raccomandazione n. 9 del Codice di Corporate Governance, Vi ricordiamo inoltre che è raccomandato che, ai componenti del Collegio Sindacale, si applichino i medesimi criteri previsti dal Codice per la valutazione dell'indipendenza degli amministratori nonché i criteri

7



adottati dal Consiglio di Amministrazione di IGD per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, di cui alla precedente nota n. 1 della presente Relazione.

Inoltre, tenuto conto che – ai sensi dell'art. 2400, u.c., del codice civile – al momento della nomina dei Sindaci e prima dell'accettazione dell'incarico devono essere resi noti in Assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo da essi ricoperti presso altre società, e tenuto altresì conto delle disposizioni sui limiti al cumulo degli incarichi di cui all'art. 148-bis del D.Lgs. n. 58/98, si invita a includere tutte le relative informazioni all'interno del *curriculum vitae* dei singoli candidati depositato unitamente alle liste.

Si rammenta che, nel caso in cui – alla scadenza del termine sopra indicato per il deposito delle liste (domenica 24 marzo 2024) – sia stata depositata una sola lista, ovvero siano state depositate solo liste presentate da Soci che risultino collegati tra loro ai sensi dell'art. 144-*quinquies* del Regolamento Emittenti, potranno essere presentate liste sino al terzo giorno successivo a tale data (i.e. sino al 27 marzo 2024). In tale caso, la soglia prevista per la presentazione delle liste si ridurrà della metà e sarà dunque pari al 2,25% del capitale sociale.

La Società, senza indugio e comunque almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina del Collegio Sindacale, metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul proprio sito internet ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it), sezione Governance - Assemblea degli Azionisti – Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 18 aprile 2024), nonché presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket STORAGE disponibile al sito [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), gestito da Teleborsa S.r.l., le liste dei candidati depositate dai soci, corredate dalle informazioni e dalla documentazione sopra richiamate, come richieste dalle disposizioni vigenti.

Per quanto concerne la procedura di votazione e nomina, dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli Azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci Effettivi e due Sindaci Supplenti. Il terzo Sindaco Effettivo e il terzo Sindaco Supplente saranno 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 della 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 procederà 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 otterrà 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.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti Sindaci Effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e Sindaci Supplenti il quarto, il quinto ed il sesto candidato, comunque in

modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

In mancanza di liste, il Collegio Sindacale ed il suo Presidente vengono nominati dall'Assemblea con le maggioranze di legge, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Ricordiamo, inoltre, che il Collegio Sindacale da Voi nominato resterà in carica per gli esercizi 2024, 2025 e 2026 e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

Alla luce di quanto sopra esposto, Vi invitiamo quindi a provvedere alla nomina di tre Sindaci Effettivi e di tre Sindaci Supplenti, esprimendo il Vostro voto in favore di una delle liste presentate.

#### 6.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale

Con riferimento alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, si rammenta che, ai sensi dell'art. 148, comma 2-*bis*, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, il Presidente del Collegio Sindacale è nominato tra i Sindaci Effettivi eletti dalla lista di minoranza. In ossequio a ciò, l'art. 26.4 dello Statuto Sociale prevede che la presidenza spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima. Qualora sia stata presentata una sola lista, la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

In mancanza di liste, il Presidente del Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea con le maggioranze di legge.

In conformità con le disposizioni sopra richiamate, Vi invitiamo a nominare il Presidente del Collegio Sindacale.

#### 6.3 Determinazione del compenso dei componenti il Collegio Sindacale

Vi rammentiamo, da ultimo, che siete chiamati a determinare il compenso da corrispondersi ai membri del Collegio Sindacale. In particolare, ai sensi dell'art. 2402 del Codice Civile e dell'art. 26.11 dello Statuto Sociale, all'atto della nomina del Collegio Sindacale l'Assemblea provvede a determinare il compenso annuale spettante ai Sindaci Effettivi per l'intero periodo di durata del relativo ufficio. Si ricorda che l'Assemblea tenutasi in data 15 aprile 2021 ha determinato il compenso annuo lordo spettante ai membri del Collegio Sindacale in Euro 20.000,00 e il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in complessivi Euro 30.000,00.

Il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e Vi invita a deliberare al riguardo sulla base delle proposte che potranno essere formulate dagli Azionisti.

Bologna, 8 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Rosella Sandicella





ALLEGATO "B P" AL REF. 48428 / 31062

**IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE**

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

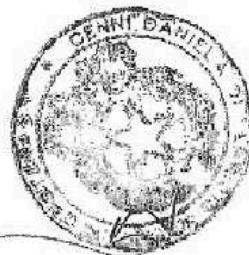
*Sede legale in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13,*

*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**

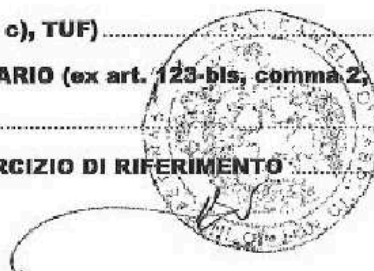


Handwritten signature.



<b>1.</b>	<b>IL GRUPPO IGD.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2.</b>	<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>	<b>19</b>
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

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



RL

<b>3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>214</b>
<b>TABELLE</b>	<b>215</b>
<b>4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023</b>	<b>220</b>
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
<b>5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023</b>	<b>312</b>
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
<b>6. GLOSSARIO</b>	<b>418</b>

## 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'analoga 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, dal *fast food* alle *steakhouse*. Da non sottovalutare il rimbalzo del 51,3% dei ricavi del **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.

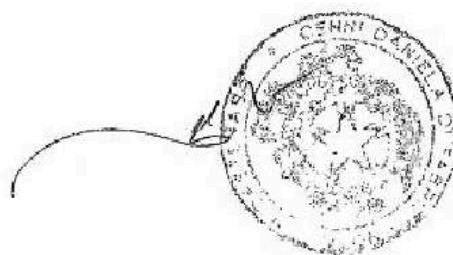
Sul lato delle sfide che l'**inflazione** ci ha posto, possiamo poi affermare di avere offerto una convincente risposta andando a rivedere con più intensità e frequenza il *tenant* e il *merchandising mix*. Attraverso un continuo ripensamento della nostra proposta commerciale, siamo infatti riusciti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

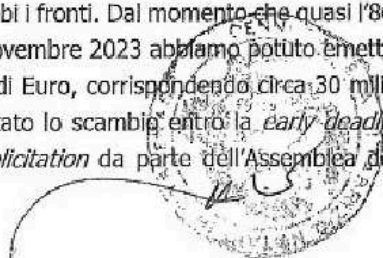
### **Con le nuove risorse reperite nel 2023, il profilo finanziario di IGD è oggi rafforzato**

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**. Aver 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

1. IL GRUPPO IGD

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 al 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.



Handwritten signature or initials.

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-scedenziare 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 1,55 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, **definerà 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. IL GRUPPO IGD

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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**

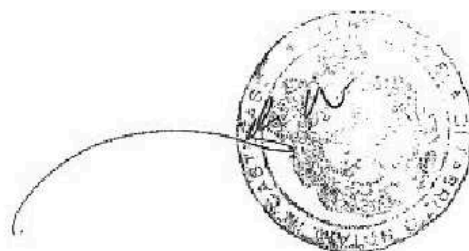
Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

**Società di Revisione**

Deloitte &amp; Touche S.p.A.

**Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari**

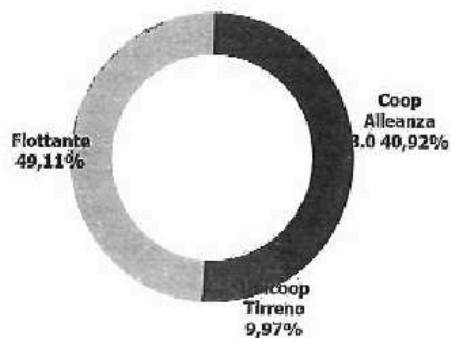
Carlo Barban



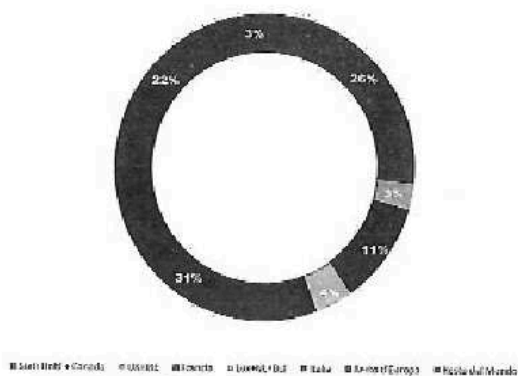
RL

### 1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato al 27 febbraio 2024



Ripartizione geografica degli investitori identificati nella quota di flottante \*



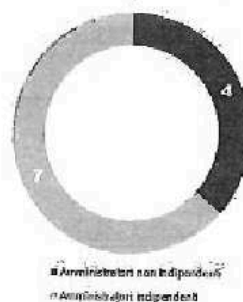
\* Fonte: Elaborazioni interne

### 1.2.2 Consiglio di Amministrazione

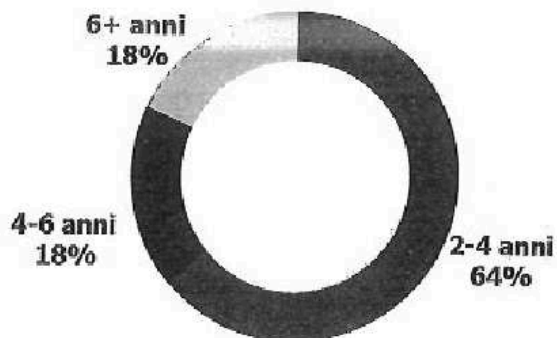
Quote di genere



Amministratori indipendenti/  
non indipendenti



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



## 1. IL GRUPPO IGD

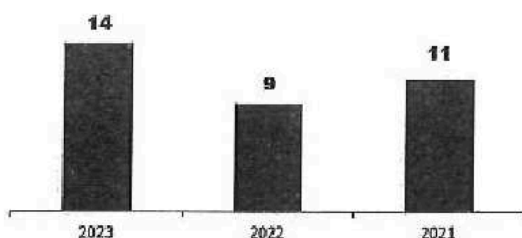
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Evoluzione rispetto al precedente mandato

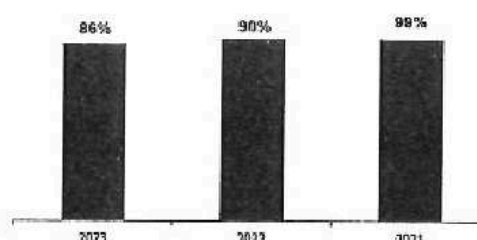
Evoluzione rispetto al precedente mandato	Mandato scorso	Mandato corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	4
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	45%
% di Consiglieri indipendenti	64%	64%
Età media dei Consiglieri	58	58
Status del Presidente	Esecutivo	Indipendente
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

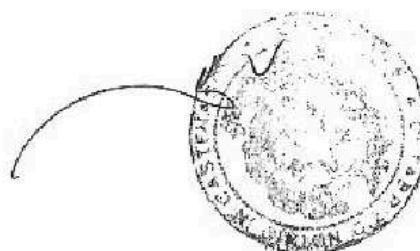


Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

	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

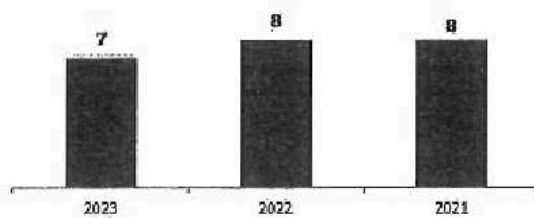


RL

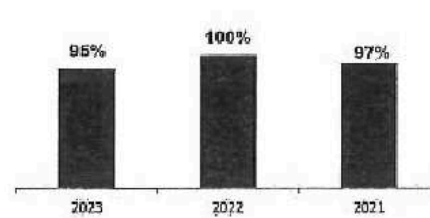


**1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati**

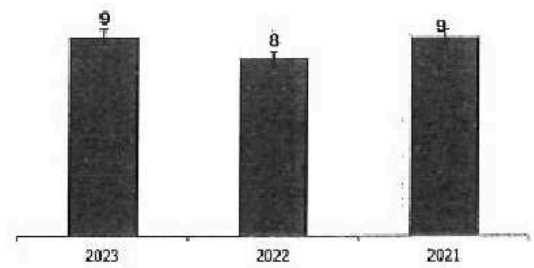
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



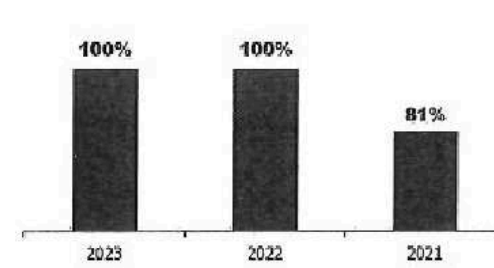
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



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.

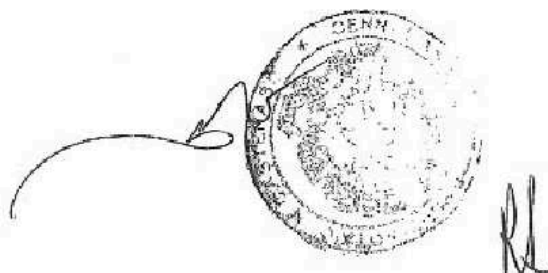
### Indicatori alternativi di performance

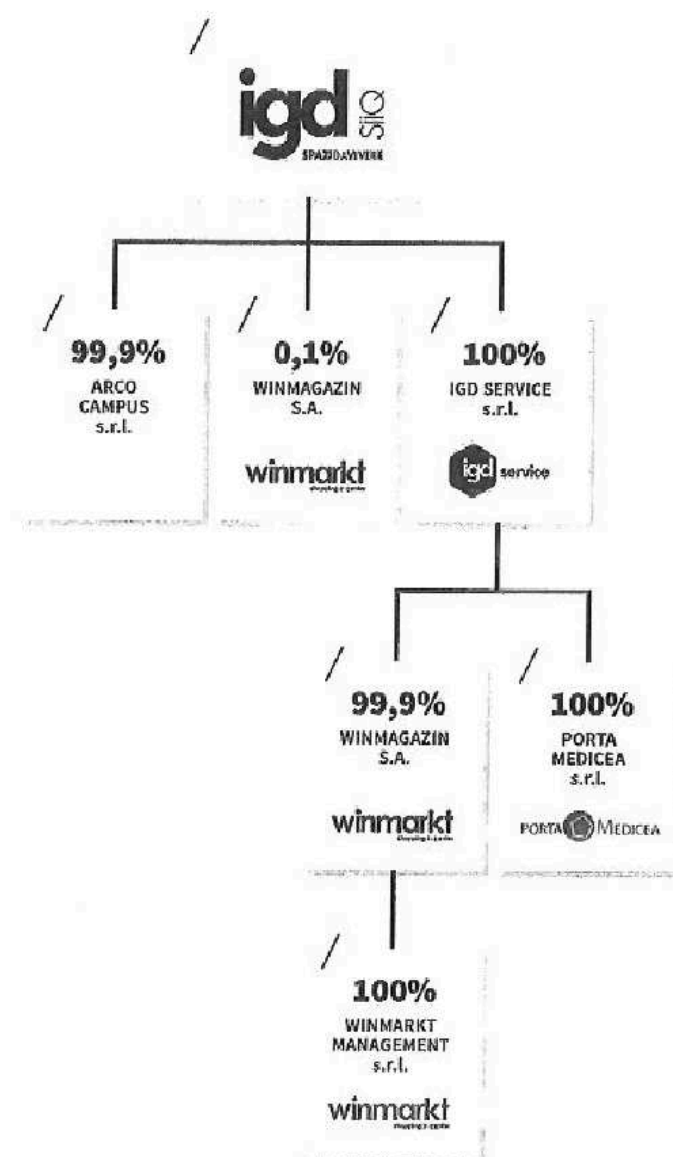
La presente relazione sulla gestione contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati 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.

A circular stamp with a textured, slightly faded appearance, possibly a company seal or official stamp. To its right is a handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'RL'.



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

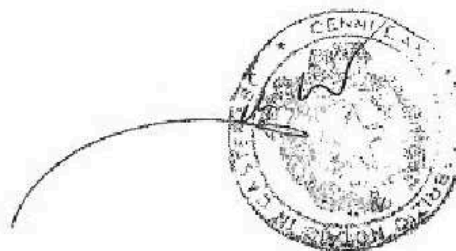
IGD è la più grande società italiana proprietaria di centri commerciali; in quanto *property company* si occupa di acquisire o sviluppare immobili a destinazione commerciale, sia già operativi sia di nuova realizzazione (centri commerciali, ipermercati, supermercati e gallerie) da cui trarre valore nel 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.



RL

## 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

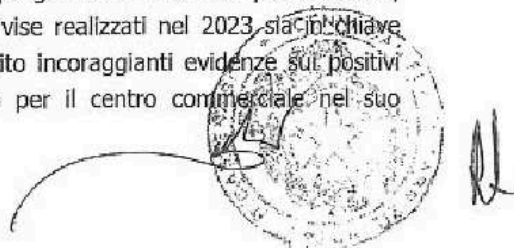
Nel 2023 il marketing di IGD ha visto l'attuazione di una **nuova strategia digitale**, che valorizza il lavoro compiuto negli ultimi tre anni e, partendo dagli strumenti esistenti e dai risultati ottenuti, identifica specifiche azioni di sviluppo.

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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

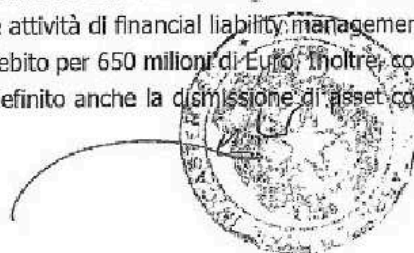
Sotto il profilo della strategia commerciale, IGD intende accelerare sulle modifiche commerciali e marketing in ottica omnicanalità e personalizzazione della comunicazione e dell'offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing Digitale. La Società ha quindi 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 cessione di asset con



11



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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup> 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%).<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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 dicembre<sup>7</sup>, 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.<sup>8</sup>

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

<sup>2</sup> Fonte: EY - *Italian Macroeconomic Bulletin*, dicembre 2023

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

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

<sup>5</sup> Fonte: ISTAT - *Stima preliminare del PIL*, gennaio 2024

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

<sup>7</sup> Fonte: ISTAT - *Prezzi al consumo dicembre 2023*, gennaio 2024

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

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 del 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.

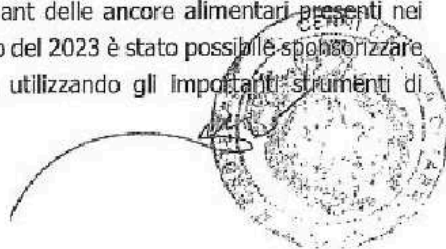
Inoltre i centri commerciali IGD si caratterizzano sempre più anche come centri "convenient", in grado di soddisfare le esigenze quotidiane dei visitatori, come testimoniano le buone performance fatte registrare dalle ancore alimentari (ipermercati e supermercati), in crescita sia rispetto al 2022 (+3,9%)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

<sup>9</sup> 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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

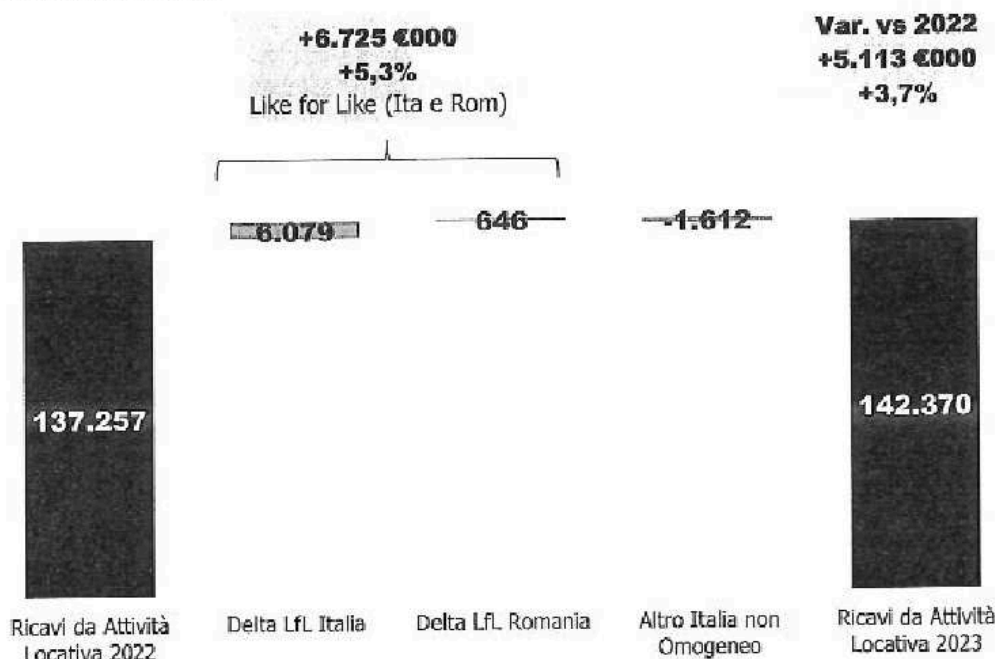
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (a)/(b)
	31/12/2023	31/12/2022	
Ricavi da attività locativa freehold	133.175	129.334	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.195	7.923	16,1%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>142.370</b>	<b>137.257</b>	<b>3,7%</b>
Locazioni passive	-4	-1	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-22.781	-23.222	-1,9%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>119.585</b>	<b>114.034</b>	<b>4,9%</b>
Ricavi da servizi	7.673	7.209	6,4%
Costi diretti da servizi	-5.720	-5.512	3,8%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1.953</b>	<b>1.697</b>	<b>16,1%</b>
Personale di sede	-7.752	-7.193	7,8%
Spese generali	-5.633	-5.107	10,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>108.153</b>	<b>103.431</b>	<b>4,6%</b>
<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%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-491</b>	<b>-240</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA</b>	<b>107.662</b>	<b>103.191</b>	<b>4,3%</b>
<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%
<b>EBIT</b>	<b>-33.056</b>	<b>7.729</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-48.657	-30.459	59,7%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	-50	397	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-81.763</b>	<b>-22.333</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	31	18	72,2%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-81.732</b>	<b>-22.315</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-81.732</b>	<b>-22.315</b>	<b>n.a.</b>

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:

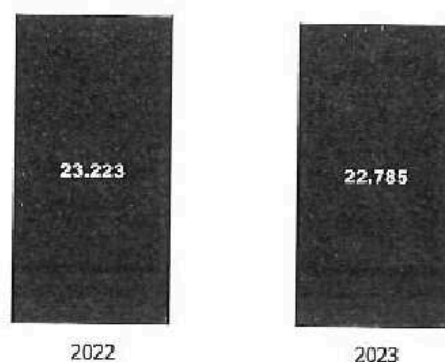
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +4,7% e iper +5,9%) per effetto delle commercializzazioni e indicizzazione all'inflazione (circa Euro 6,9 milioni relativamente alle gallerie, +7,1% e circa Euro 1,3 milioni relativamente agli iper, +5,7%) i cui effetti sono ridotti da maggiori sconti per circa 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.



## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

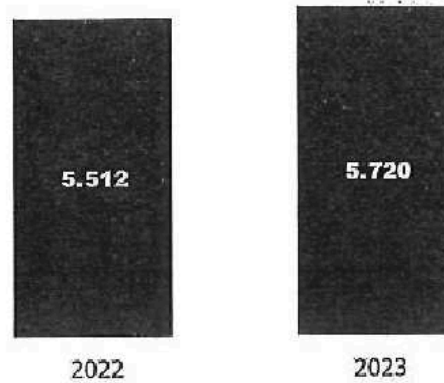
**Ricavi netti da servizi (Net services income)**

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

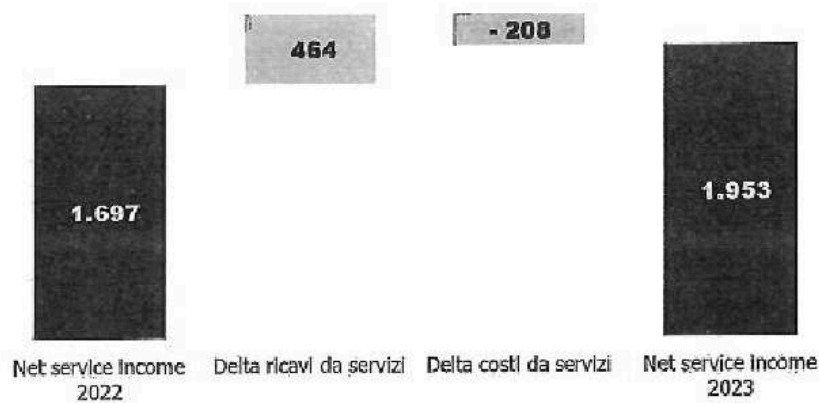
La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (83,3% del totale per un importo pari a 6.394 migliaia di Euro), in incremento così come i ricavi da pilotage compensati da minor altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services) e ricavi da agency.

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.

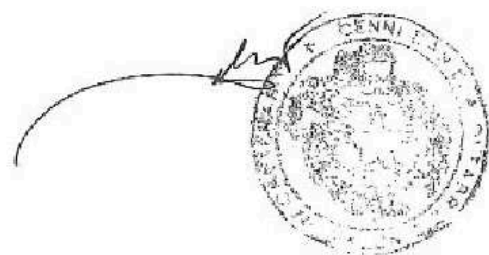
## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

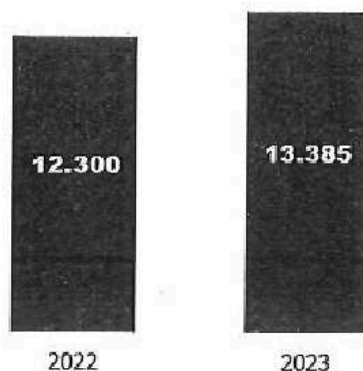
**Spese Generali della gestione caratteristica**

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%.



RL



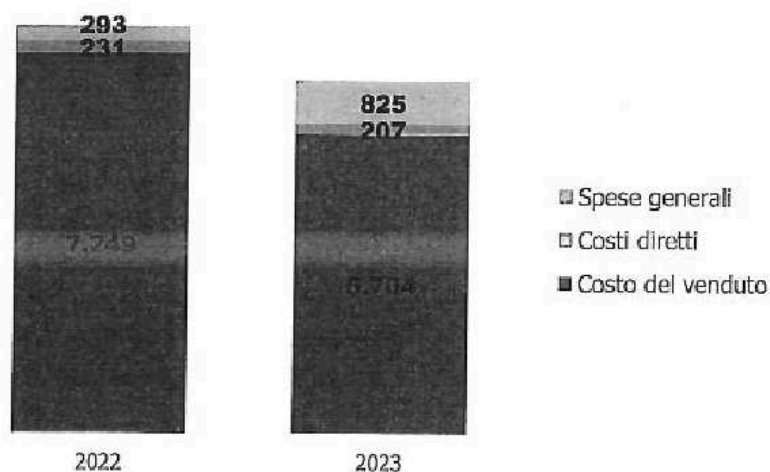


### Risultato operativo da trading

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:



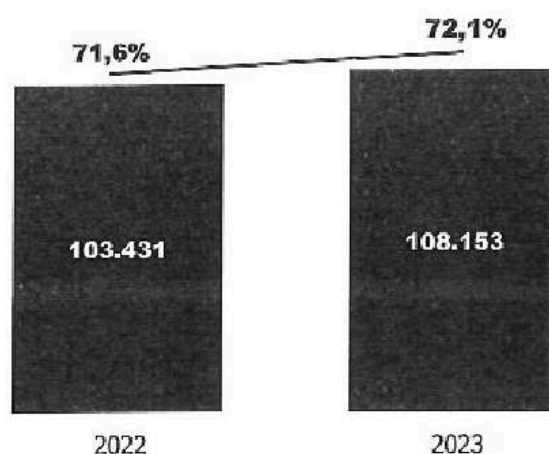
### EBITDA

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:

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 sui tali investimenti da esperti indipendenti;




## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

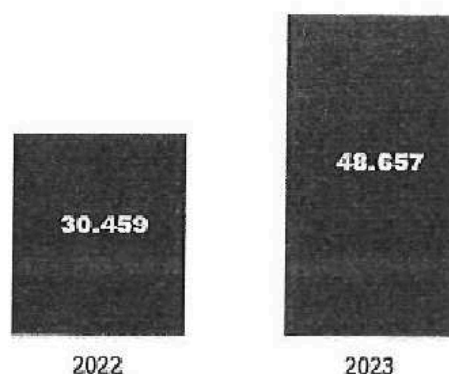
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- 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 attestata 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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(31)</b>	<b>(18)</b>	<b>(13)</b>

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

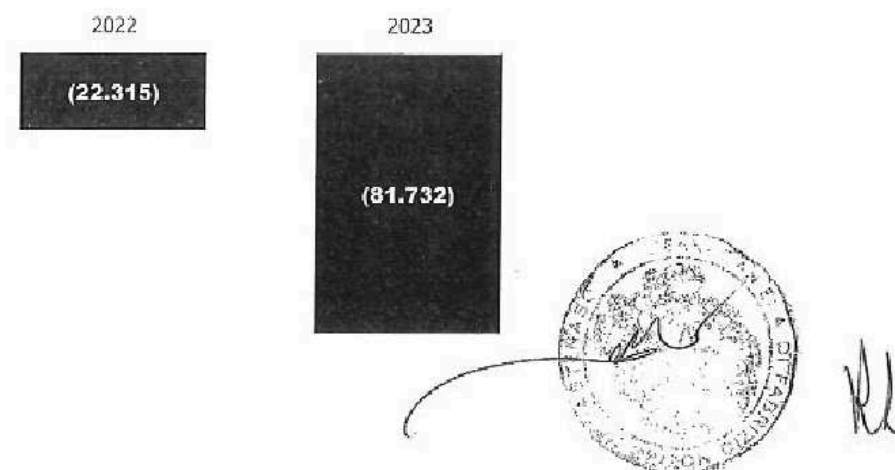
La voce **imposte correnti** risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 71 migliaia principalmente per effetto del miglioramento della marginalità delle aziende del Gruppo.

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».

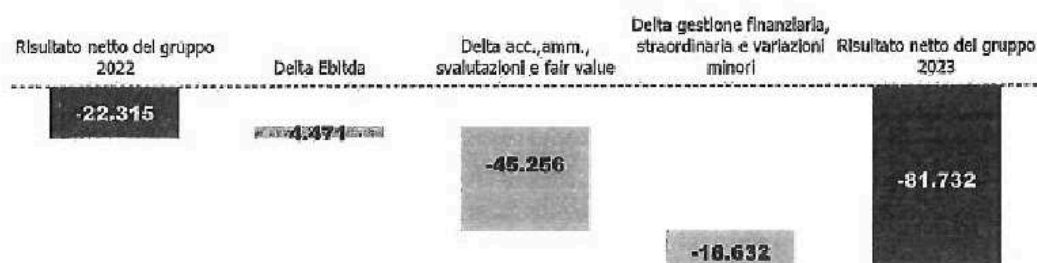
La variazione della voce "**Sopravvenienze attive/passive – Accantonamenti**" è riconducibile al fatto che al 31 dicembre 2022 tale voce accoglieva: (i) Euro 130 migliaia relative all'IRAP della società IGD Management SIINQ S.p.A. il cui calcolo era stato rideterminato in quanto, in seguito all'operazione 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 (Sliq 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%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>108.153</b>	<b>103.746</b>	<b>4.407</b>	<b>4,2%</b>
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%
<b>FFO</b>	<b>55.442</b>	<b>67.180</b>	<b>(11.738)</b>	<b>-17,5%</b>

\*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)



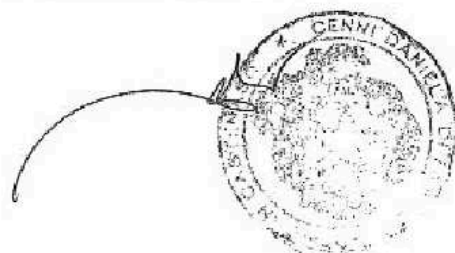
**2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria**

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%
Immobilizzazioni 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%
<b>Totale impleghi</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.092.626</b>	<b>(122.463)</b>	<b>-6,22%</b>
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%
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.970.163</b>	<b>2.092.626</b>	<b>(122.463)</b>	<b>-6,22%</b>

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:
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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.



RL

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento pari a Euro 34.298 migliaia, a seguito:
  - o 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;
  - o del restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 3.295 migliaia;
  - o del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola per Euro 2.385 migliaia;
  - o 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;
  - o 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;
  - o del decremento degli acconti per Euro 24 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 221 migliaia, riconducibile principalmente:
  - o alla riduzione, pari ad Euro 437 migliaia, della voce avviamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
  - o 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;
  - o 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:
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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)

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

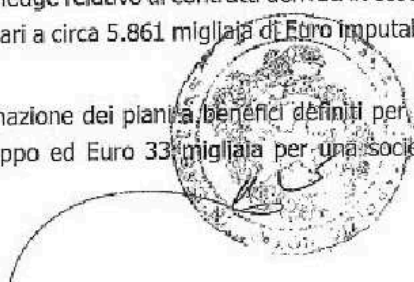
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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);

- o 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%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>4.122</b>	<b>12.770</b>	<b>(8.648)</b>	<b>-209,80%</b>

- ✓ 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:
  - o alla movimentazione negativa della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del gruppo, per un importo pari a circa Euro 475 migliaia;
  - o ai dividendi distribuiti nell'anno pari ad Euro 33.103 migliaia;
  - o 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;
  - o all'adeguamento negativo della riserva Rideterminazione dei piani benefici definiti per un importo pari ad Euro 63 migliaia per la capogruppo ed Euro 33 migliaia per una società controllata;



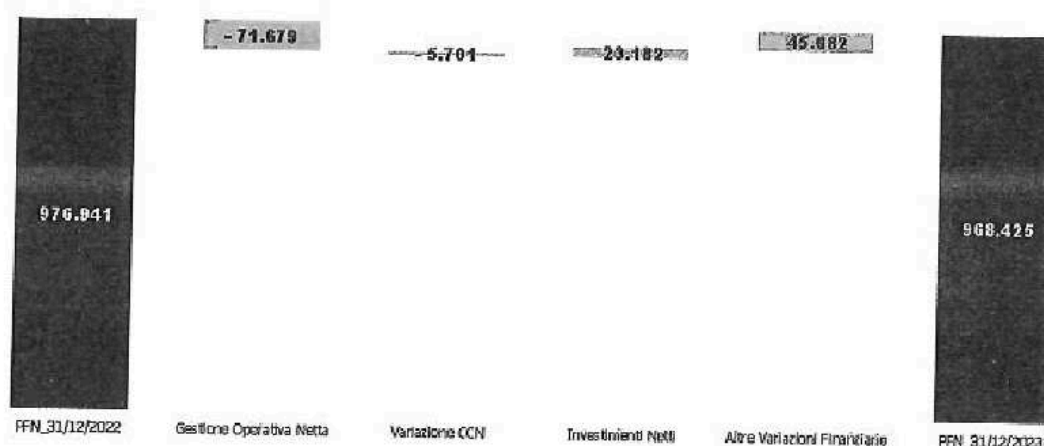
RL



## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

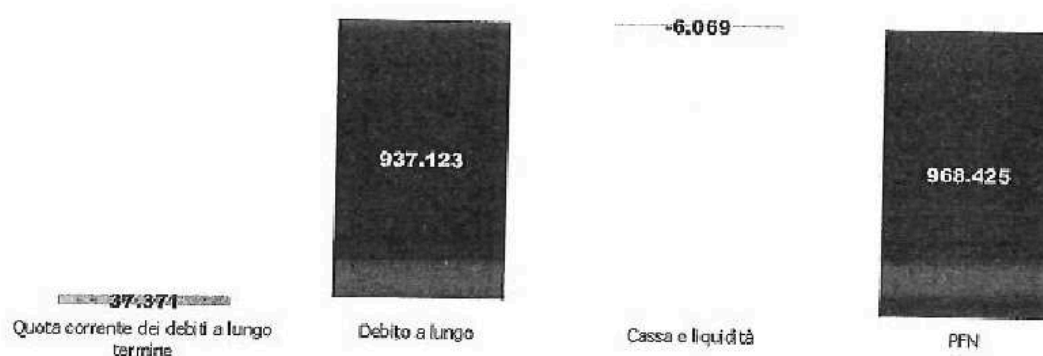
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- o 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.

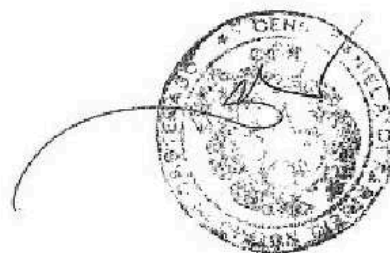
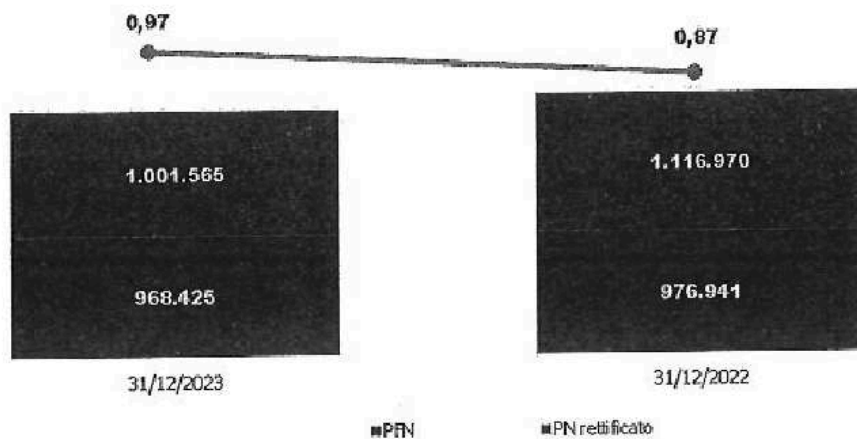
La composizione dell'indebitamento finanziario netto è dettagliata nel grafico seguente:



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. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023



*RL*

### 2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA<sup>10</sup>, reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations<sup>11</sup>.

**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. È calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

**NET TANGIBLE ASSETS (NTA):** assume che 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.

<sup>10</sup> European Public Real estate Association

<sup>11</sup> Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

**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
<b>Exclude:</b>						
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)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(747)			(4.713)
<b>NAV</b>	<b>1.016.875</b>	<b>1.009.216</b>	<b>993.138</b>	<b>1.133.860</b>	<b>1.125.979</b>	<b>1.110.002</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>9,22</b>	<b>9,15</b>	<b>9,00</b>	<b>10,28</b>	<b>10,20</b>	<b>10,06</b>
Variazione % vs 31/12/2022	-10,9%	-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:

EPRA net initial yield	Consuntivo 31-dic-23					Consuntivo 31-dic-22					
	FFO	Rentals	Totale (to EPRA)	Leasehold	Trade	FFO	Rentals	Totale (to EPRA)	Leasehold	Trade	
Investment property - wholly owned	1.022.102	121.020	1.044.427	1.6246	1.051.118	1.080.208	158.300	1.201.628	25.224	2.049.762	
Investment property - share of JV/IFIs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	21.070	0	23.970	0	23.970	62.330	0	62.330	0	62.330	
Less development	-26.029	0	-26.029	0	-26.029	-207.062	0	-207.062	0	-207.062	
Consolidated property portfolio	1.017.143	121.020	1.042.068	16.986	1.069.054	1.745.428	128.320	1.873.795	25.224	1.899.030	
Adjustment for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Group up-countrified property portfolio valuation	B	1.820.040	122.020	1.942.068	16.986	1.989.054	1.745.428	128.320	1.873.795	25.224	1.899.030
Annualised cash passing cost allowance	126.262	10.228	136.460	9.281	145.743	112.250	9.629	121.829	8.587	130.416	
Property outgoings	-16.475	-2.169	-18.648	-160	-18.817	-15.123	-1.857	-16.980	-353	-17.333	
Annualised net rents	A	105.047	8.129	117.812	8.116	126.926	97.127	7.872	105.019	8.234	113.087
Adj: optional non-expiration of rent free periods or other lease incentives	6.941	217	7.198	338	7.448	6.266	519	6.735	418	7.173	
Topped-up net rents	C	116.524	8.396	124.920	9.452	134.372	103.393	8.371	111.704	8.752	120.496
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,7%	6,3%	53,7%	6,5%	5,8%	6,1%	5,6%	59,0%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,4%	6,8%	6,4%	55,6%	6,9%	5,9%	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

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE


GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

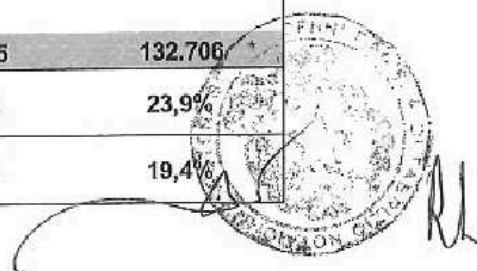
temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

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	FY CONS_2023	FY CONS_2022
<b>Include:</b>		
(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		
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	4	1
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-32.547</b>	<b>-31.710</b>
(ix) Direct vacancy costs	-5.897	-6.001
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-26.650</b>	<b>-25.709</b>
(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)		
<b>Gross Rental Income (C)</b>	<b>138.145</b>	<b>132.706</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>23,6%</b>	<b>23,9%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>19,3%</b>	<b>19,4%</b>




## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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:

 <b>Earnings &amp; Earnings Per Share</b>	FY CONS_2023	FY CONS_2022
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>-81.732</b>	<b>-22.315</b>
<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
<b>EPRA Earnings</b>	<b>56.857</b>	<b>72.102</b>
<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
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>55.442</b>	<b>67.180</b>
<b>Earnings Per Share</b>		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
<b>Earnings Per Share</b>	<b>0,52</b>	<b>0,65</b>

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

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

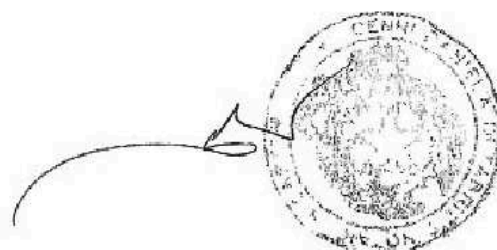
€/000	(A)	(B)	(C)	(D)=(B)+(C)	(D)-(A)
	LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	Group (€ M) as reported	Share of Material Associates (€ M)	Combined (€ M)	
<b>Includes</b>					
Borrowings from Financial Institutions	604.746	604.922	27.959	632.881	28.135
Bond Loans	367.603	367.603		367.603	0
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
<b>Excludes</b>					
Cash and cash equivalents	6.069	6.069		6.069	0
<b>Net Debt (a)</b>	<b>966.280</b>	<b>1.015.541</b>	<b>27.959</b>	<b>1.043.500</b>	<b>77.220</b>
					0
					0
<b>Includes</b>					
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
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>2.010.748</b>	<b>1.993.059</b>	<b>56.192</b>	<b>2.049.251</b>	<b>38.503</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>48,1%</b>	<b>51,0%</b>	<b>49,8%</b>	<b>50,9%</b>	<b>2,9%</b>

L'EPRA 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:





<b>Capital expenditure (Euro/migliaia)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Development</b>	<b>5.032</b>	<b>**13.490</b>
<b>Investment properties</b>	<b>20.132</b>	<b>21.120</b>
<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
<b>Capitalised interest (if applicable)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total CapEx</b>	<b>25.164</b>	<b>34.610</b>
Conversion from accrual to cash basis		
<b>Total CapEx on cash basis</b>	<b>25.164</b>	<b>34.610</b>

\*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).

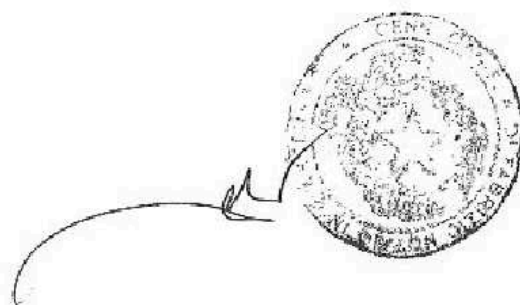
Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio Immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione e al paragrafo 4.6.3 Uso di stime riportato nelle Note di commento.

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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.



RL

## 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.

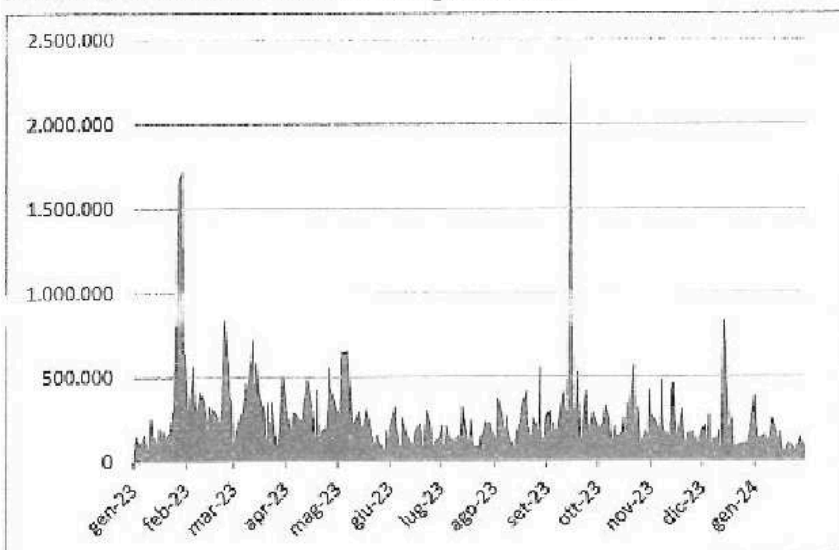
**Indici internazionali:** Bloomberg, FTSE Russel, S&P.

**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.

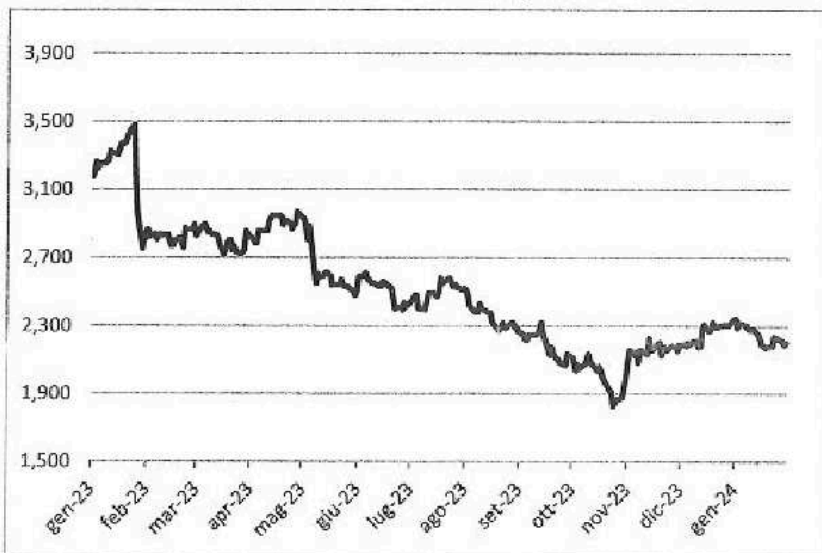
### Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



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.

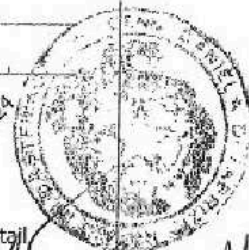
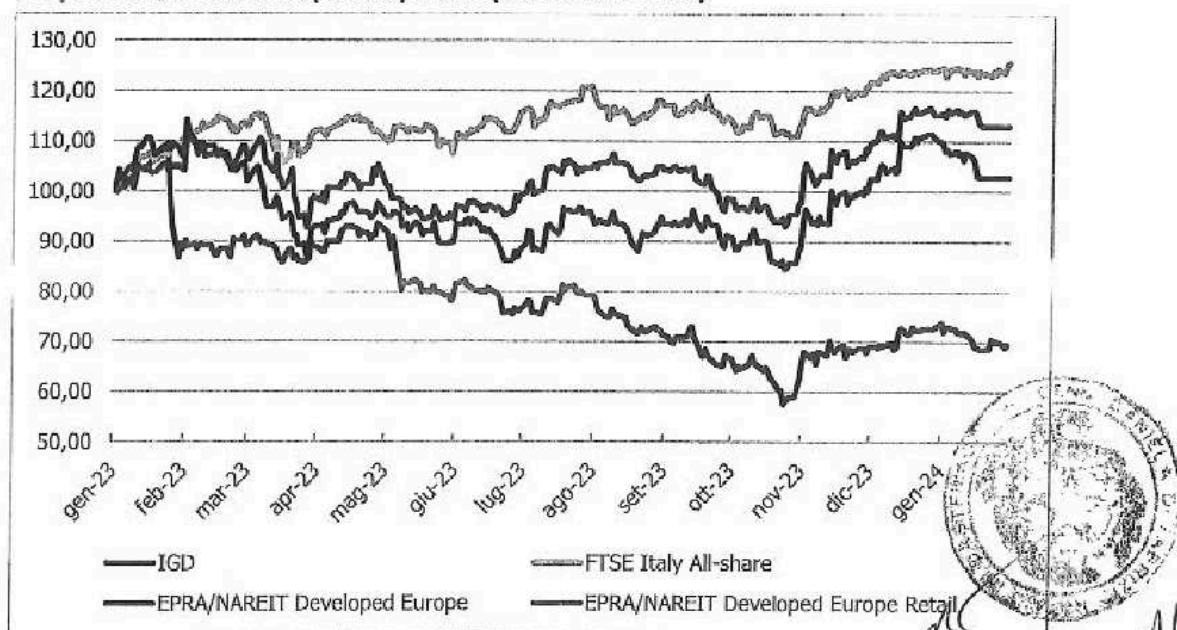
#### Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



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'appezzamento 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

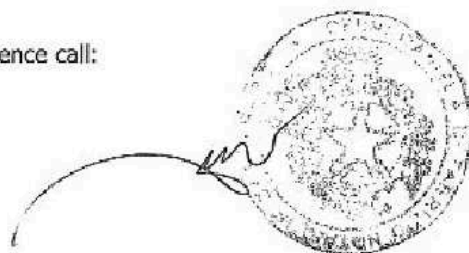
#### Copertura degli analisti

**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 continuamente 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**

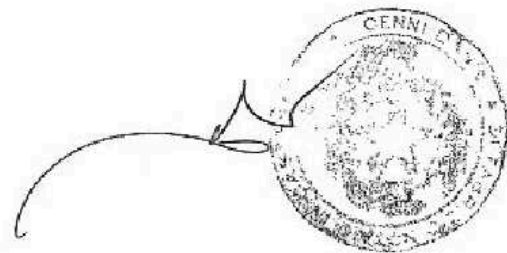
**27 febbraio** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023.

**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.



RL



## 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.

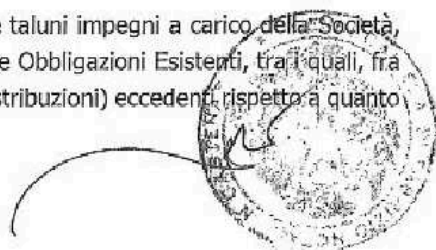
Il periodo dell'offerta di scambio, dell'offerta di riacquisto e della consent solicitation è stato avviato il 5 ottobre 2023 ed è terminato il 10 novembre 2023.

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

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the stamp, there is a small handwritten mark that looks like the number '11'.

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 corrisondersi 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
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
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
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>25,84</b>

## 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.

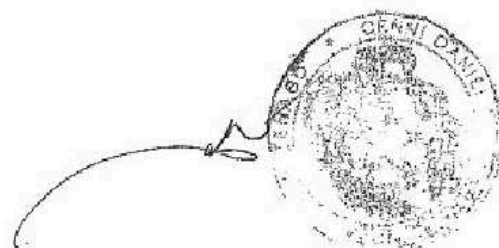


### Interventi di restyling

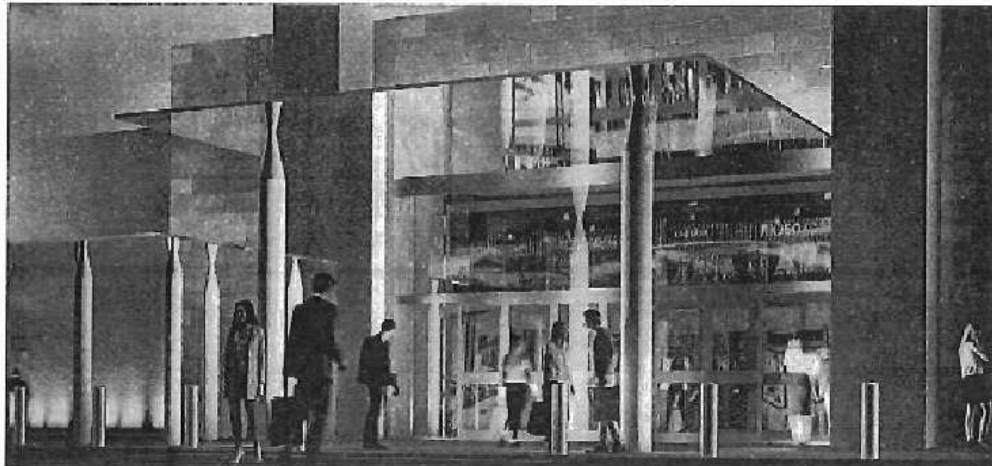
Nel corso del 2023 si sono chiusi i lavori di:

- 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.



KL



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

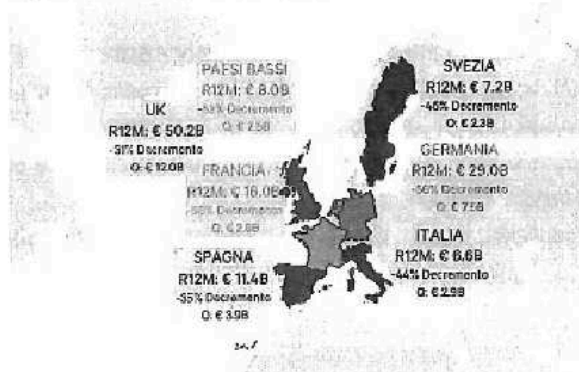
Per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2023 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno.

### 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.

Investimenti nei Top 7 Paesi Europei

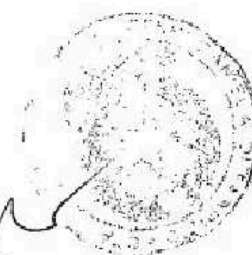


Fonte CBRE 4°Q 2023

Grafico transato immobiliare commerciale Italia 2023



Fonte CBRE 1°Q 2023

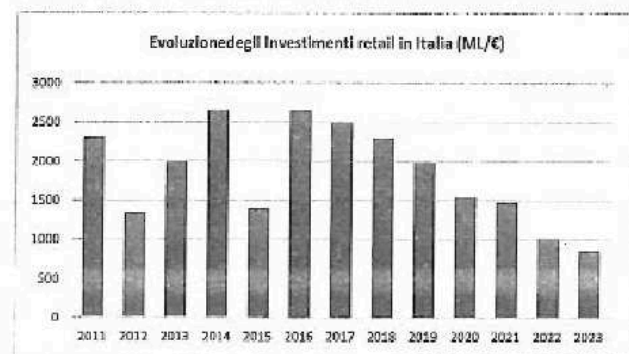


*[Handwritten signature]*

## 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.

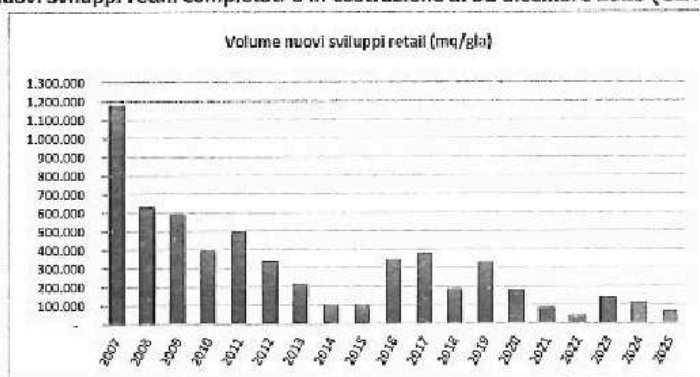
Alla fine del 2023 il net prime yield dei centri commerciali è cresciuto dello 0,25% attestandosi a 6,75% ed i canoni/mq prime hanno raggiunto il valore di 1.100 €/anno.



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 &gt;10.000 mq)

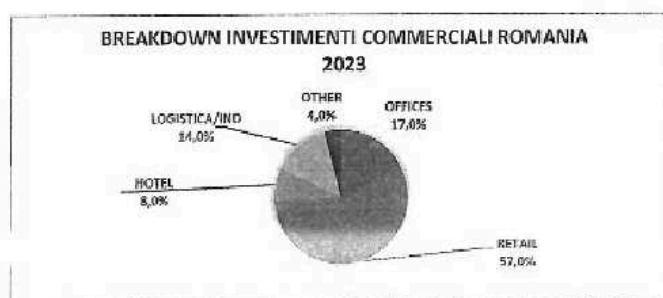


Fonte elaborazione dell'IGD 4Q2023

## 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:

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Importi in Euro milioni	Fair Value	Fair Value	Fair Value
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Totale	Italia	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
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>1.968,10</b>	<b>1.846,08</b>	<b>122,02</b>

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
<b>Totale compensi</b>	<b>477</b>	<b>161</b>	<b>20</b>	<b>658</b>

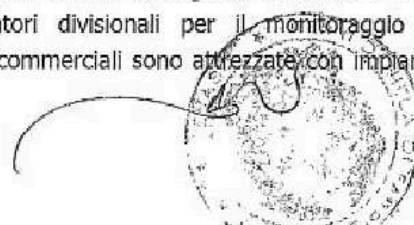
La voce "altri compensi" si riferisce principalmente ai compensi per l'attività di Virtual Data Room e piattaforma documentale per l'anno 2023.

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).



RL

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 ciclopedonale 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;

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- **"Iniziativa di sviluppo dirette"**: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- **"Winmarkt"**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale 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.

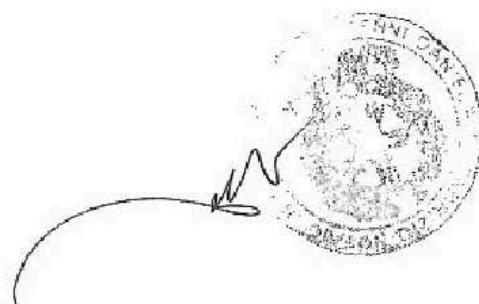
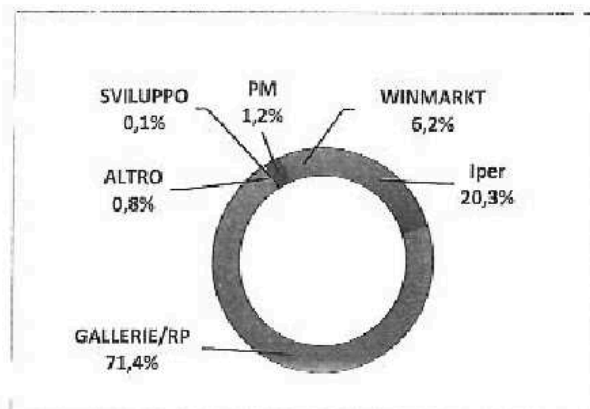
Le unità immobiliari di proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 54, ripartite per categoria di immobile in:

- 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:

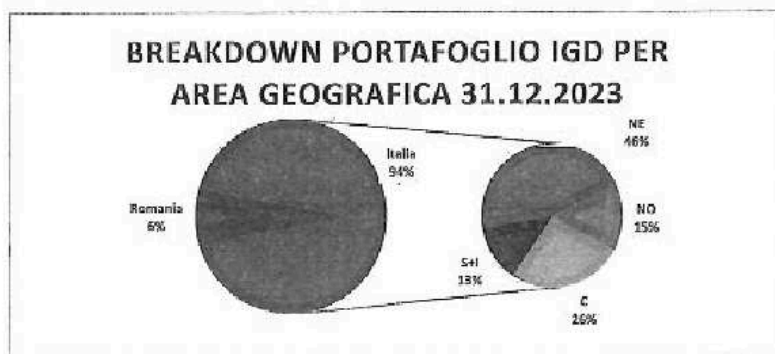
- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici.

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



AL

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

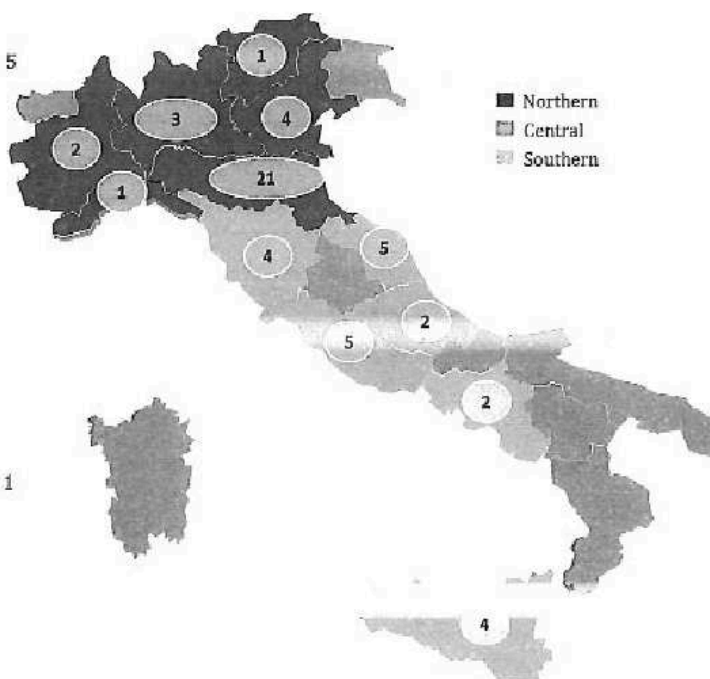


#### PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

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

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).



RL



## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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%.



## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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:

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	19	170.100	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
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>60</b>	<b>709.600</b>	<b>7,30%</b>	<b>7,94%</b>	<b>8,07%</b>	<b>95,42%</b>	<b>189</b>	<b>191</b>

## Riepilogo dati al 31.12.2022:

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

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>					
Ipermercati e Supermercati	399,77	fair value	399,77	401,18	(1,41)
Gallerie commercial 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)
<b>Totale Italia</b>	<b>1.820,03</b>		<b>1.820,03</b>	<b>1.887,77</b>	<b>(67,74)</b>
Gallerie Commercial Romania	119,12	fair value	119,12	125,53	(6,41)
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,79	0,11
<b>Totale Romania</b>	<b>122,02</b>		<b>122,02</b>	<b>128,32</b>	<b>(6,30)</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>1.942,05</b>		<b>1.942,05</b>	<b>2.016,09</b>	<b>(74,04)</b>

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)
<b>Iniziativa di sviluppo dirette</b>	<b>2,06</b>	<b>costo rettificato / Fair value</b>	<b>2,06</b>	<b>2,47</b>	<b>(0,41)</b>

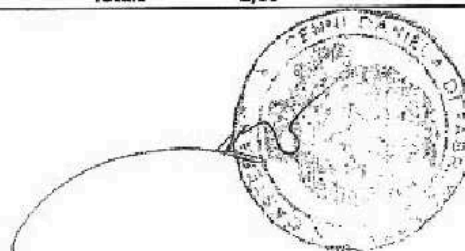
Categoria	Valore contabile 31/12/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Progetto Poità a Mare	23,99	fair value/costo rettificato	23,99	62,33	(38,34)

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)
<b>Totale diritti d'uso</b>	<b>16,98</b>		<b>16,98</b>	<b>25,23</b>	<b>(8,25)</b>

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
<b>Totale</b>	<b>1.985,08</b>	<b>1.985,08</b>	<b>2.106,12</b>	<b>(121,04)</b>

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31/12/2023 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
<b>PORTO GRANDE</b>	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
<b>Totale</b>						<b>2,06</b>		



Rd

**2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti****CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-231231-01-ITA

Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel: +39 02 63799 1  
Fax: +39 02 63799 250  
PEC: [finanza@pec.cwllp.it](mailto:finanza@pec.cwllp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://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: **VAD/CLMIGD-GruppoIGD-CertValPerbilancio-231231-01-ITA**

**4. INCARICO****4.1 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 nel 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 della Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-01-ITA.

IGD-GRUPPO IGD-CERT VAL PER IL BILANCIO 2023-1-01-ITA'

**1.2 LE PROPRIETA'**

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 Global di Valutazione RICS, che incorporano gli International Valuation Standards ("IVS") ("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**

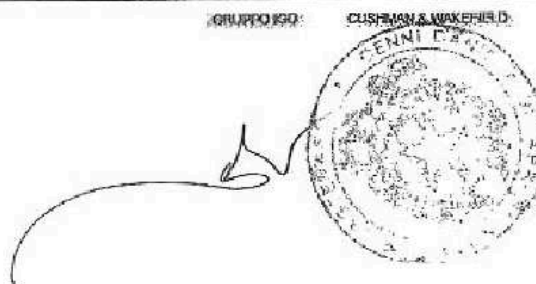
La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Global RICS, PS-1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competently. Confermiamo che Mariacristina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

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per il parco commerciale Clodi a Chioggia a giugno 2014, per la galleria commerciale Gran Rondò 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.

GRUPPO IGD

CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

4



IGD GRUPO IGD CERTVAL PER BILANCIO 2023 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 della 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 o 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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

IGD-GruppoIGD-CertValPEBILANCIO-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

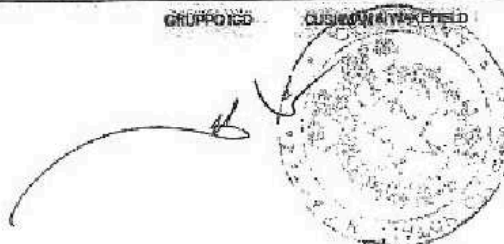
Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi 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 di livelli di evidenze di mercato

GRUPPO IGD

CUSTODIA ITALY MARKET

8





IGD GRUPPO IGD CERTVALPER/BILANCIO-23/231-01-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 i requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

#### 1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

Una copia di questo Rapporto di Valutazione dovrebbe essere fornita ai vostri legali e dovrete chiedergli 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 nel "Principi Generali di Valutazione" in allegato al rapporto oltre che ai termini contenuti nella nostra proposta. Di seguito riaplichiamo i principali.

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

IGD GRUPPO IGD - CERTIVALPERI BILANCIO 231231-01-ITA

posseda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata priva 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.

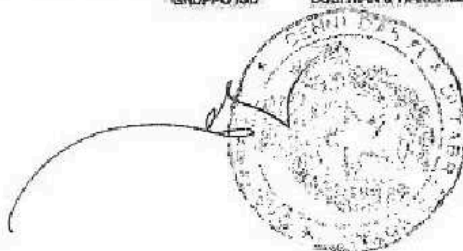
### 3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riporiamo 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 dai/dai contratti di locazione insistenti/sul/immobili, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfritto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alle 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.



KL

IGD - GRUPPO IGD CERTIVA PER BILANCIO 2023 (25/01/2024)

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

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

Sottolineiamo che non essendo disponibili comparativi diretti tassi di sconto (anche perché la selezione del tasso dipende da tutte le altre variabili, parametri 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 quello 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 la fornitura energetica 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:

Basata 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 richiesti, 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. *Ref. IGD-GruppoIGD-CertVal-231231-ITA*.

Come richiesto, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €487.079.281.

## 5. CONFIDENZIALITÀ

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 di divulgazione. Non approveremo alcuna divulgazione che non faccia adeguato riferimento ai Termini d'Incasso e ad ogni eventuale Assunzione Speciale o Deroga che abbiamo effettuato.

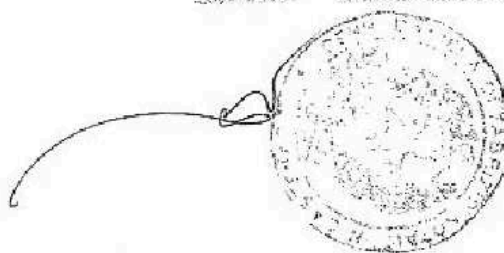
Questo Rapporto di Valutazione o parte di esso non può essere modificato, alterato (incluso alterando il contesto in cui il Rapporto di Valutazione è esposto) o riprodotto senza la nostra previa approvazione scritta. Chiunque violi questa disposizione ci dovrà tenere indenni da qualsiasi azione legale,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

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

## 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).



RL

IGD-GRUPPOIGD-CERTIVALPERELANOID-231231-01-ITA

Per evitare ogni dubbio, la limitazione di responsabilità totale complessiva specificata nel 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 questa altre terze parti.

IN NOME E PER CONTO DI C &amp; 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 S.p.A.

**Report di Valutazione**

Data del Report 31 gennaio 2024

Report

Data di Valutazione 31 dicembre 2023

Valutazione

rischi

**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.

**Valutazione di Sviluppi** 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.

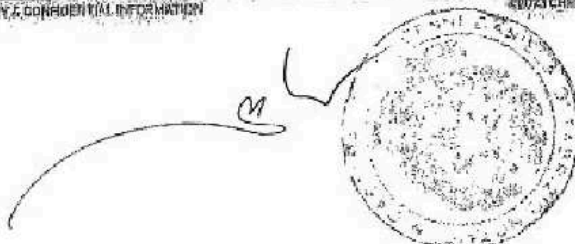
Tutti questi fattori (e altri ancora) potrebbero avere un impatto significativo sul valore e sulla domanda per quanto in oggetto.

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 catena 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 i 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.



2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Valuation Report

IGD SIO SpA

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 riflettono 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 sua capacità di rispettare i tempi di costruzione. In questo clima, consigliamo vivamente al finanziatore di verificare l'esperienza e la capacità finanziaria del costruttore al 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 validi (in caso di pignoramento dell'immobile da parte del creditore).

Destinatario: IGD SIO SpA.

Info da

cliente) Via Trattati Comunitari Europei 1957/2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zola

Descrizione  
della  
Proprietà

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

Portafoglio Italia

PROPRIETA	TIPOLOGIA ASSET	DEGNOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
IGD SIO	Galleria	GENTRO SARCA	Via Milanese 10	Sesto San Giovanni
IGD SIO	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIO	Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIO	Galleria	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIO	Iper	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIO	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Gera	Mondovì
IGD SIO	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Prato Boschiero	Isola d'Asti
IGD SIO	Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SIO	Iper	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Valuation Report

IGD S.p.A.

IGD S.p.A.	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 79-81	Ferrara
IGD S.p.A.	Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno
IGD S.p.A.	Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagnoli 15	Livorno
IGD S.p.A.	Super	AQUILEIA	110 Via Aquileia	Ravenna
IGD S.p.A.	Negozio	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna
IGD S.p.A.	Investimenti	PORTA A MARE - Livorno	Porta a Mare	Livorno

## Portafoglio Romania

PROPRIETA'	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITA'
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	Platra	Platra
Winmagazine	Shopping Centre	Turda	Turda
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita
Winmagazine	Shopping Centre	Vaslui	Vaslui

**Finalità dell'investimento**  
**Titolarietà**

**Incarico** Valutare il diritto di Plena 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**

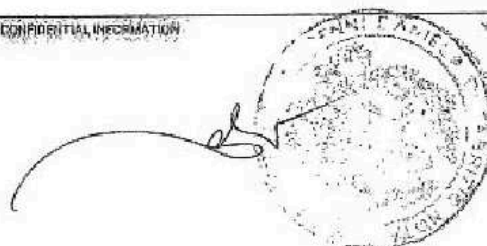
Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation - Global Standards.

**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.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES S.p.A. PROPRIETARY & CONFIDENTIAL INFORMATION  
REPORT VERSION: ITA-20230504\_VLCR11 FININT

PRODOTTO DA CBRE



RL



Valuation Report

IGD S.p.A.

**Fair Value € 515.567.180 (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 (IFRS 13) 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:****il Speciali**

**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 esama.

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 Sostenibili** Per le finalità di questo report, come indicato nello scopo del nostro incarico, abbiamo svolto verifiche attive per identificare eventuali fattori di sostenibilità che possano avere un impatto sul valore dell'asset.

**Sostenibilità**

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

RUBSIC 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 o 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.

Le assunzioni specifiche 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:** Nessuna.  
**dalle**  
**Assunzioni**  
**Standard**

**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)

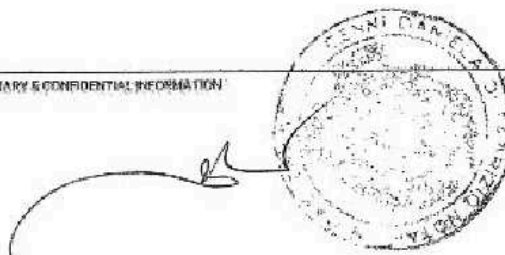
**Indipendenza:** Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuti da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal Destinatario (o altre società facenti parte dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti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

**Conflitto:** Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato la proprietà denominata Piazza Mazzini e Porta di 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 di cui i conflitti d'Interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

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



Rd

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Valuation Report

IGD S.p.A.

**Rendiconti**

**Affidamento** Può fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) Il Destinatario del Report e

(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto (a parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (ralliance 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 SIO SpA

**Report di Valutazione**

Data del Report: 31 Gennaio 2024

Data di Valutazione: 31 dicembre 2023

**Aumento della Volatilità del 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 (o Cliente): IGD SIO SpA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

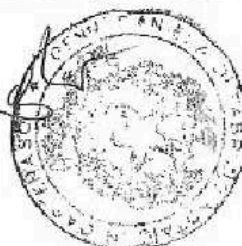
40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia

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

Partecipazioni 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 BRIGGHI	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 Gastone D'Alesio 2	Livorno
Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 16	Livorno
Super	AQUILEIA	110 Via Aquileia	Ravenna



Handwritten initials or signature.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Valuation Report		IGD S.p.A.
	Negozio AQUILEIA	112 Via Aquileia Ravenna
<b>Fine della Titolarità</b>	Investimento	
<b>Incarico</b>	Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, della 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.	
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation - Global Standards.	
<b>Scopo della Valutazione</b>	La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.	
<b>Fair Value secondo IFRS</b>	€ 455.677.650 (EURO) IVA esclusa.	
<b>13</b>	<p>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".</p> <p>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.</p> <p>La nostra opinione sul Fair Value (FRS12) 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.</p>	
<b>Contratto di Servizio</b>	<p>La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima allegate.</p> <p>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 2.5.5, 2.4.6, e 2.5.</p>	
<b>Assunzioni Speciali</b>	Nessune.	
<b>Conformità agli Standard Valutativi</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD

BILANCIO 2023

Valuation Report

IGD S.p.A.

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:

- 1. Prestazione Energetica
- 2. Certificazione "Verde"
- 3. Fonte del Combustibile e Fonti di Energie Rinnovabili
- 4. 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 tessitura, 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.

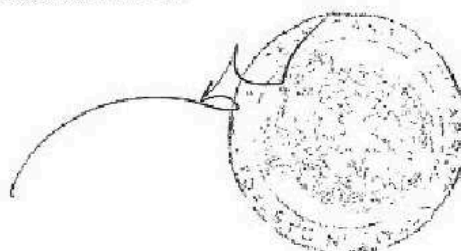
**Deroghe dalle Assunzioni Standard:**

Nessune.

**Assunzioni Standard:**

**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.



RL



2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**KROLL**  
REAL ESTATE  
ADVISORY GROUPAgrate Brianza, 31 gennaio 2024.  
Pos. n° 26953R01 - 26955R01Spettabile  
GRUPPO IGD S.p.A.  
Immobiliare Grande Distribuzione  
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13  
40127 BolognaAlla 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,

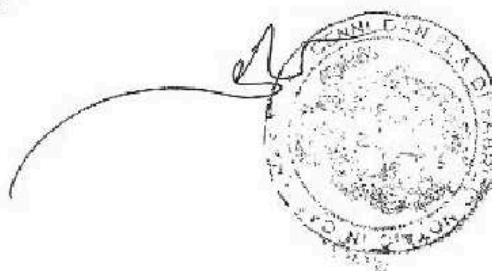
In conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla 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 Colosseo  
 Palazzo Colosseo 7 - Via Fatti 1/10, 24  
 20154 Agrate Brianza (MI) - Italy  
 Tel. +39 039 642211 - Fax +39 039 6052427  
[info@krolladvisory.com](mailto:info@krolladvisory.com)  
[www.krolladvisory.com](http://www.krolladvisory.com)

Sede legale  
 Via Foccarolo, 4 - 20123 Milano - Italy  
 Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.  
 Società iscritta alla sezione di direzione e coordinamento di KROLL ILLIUM s.r.l. sede a New York  
 R.E.A. Milano 1047058  
 C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05061660152  
[www.kroll.com](http://www.kroll.com)







Sezione 01  
Lettera Valori

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

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

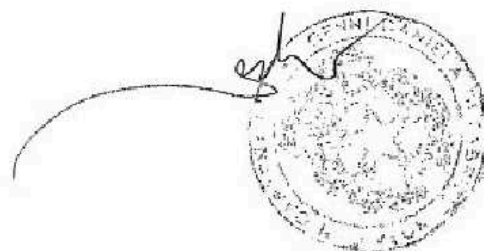
#### Criteri di analisi

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 (DCE, 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.



Rd

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" correlativi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito.

Ricavi e costi sono in 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 "normal" 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.

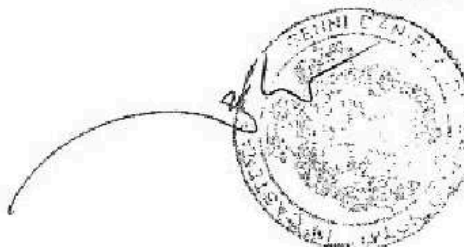
I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento adeguati.

Sezione 01  
Lettera Valeri

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 Castino), 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) fornite 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 fornite dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o



RL

Sezione GI  
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 presente, certificandone 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 04  
Lettera ValoriTutto ciò premesso è 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 Cinquecentocinquantomilioni duecentomila/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 raggiungere 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 al non facile futuro. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di incertezze e tensione, tale da non lasciare intravedere significativi margini di miglioramento nel breve periodo in termini di operazioni di capital market.

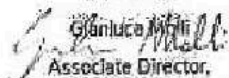
La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di approfondimento sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi dei conflitti in corso e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 31 gennaio 2023

Pos. n° 26953R01 - 26956R01

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

  
Gianluca Melli  
Associate Director

Retail, Special Divisions &amp; Feasibility Dept.

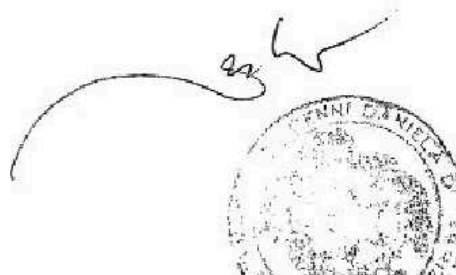
Supervisionato e controllato da:

  
Savino Natalicchio  
Managing Director

Special Divisions &amp; Feasibility Dept.

  
Simone Spatolico  
Managing Director

Advisory &amp; Valuation Dept.



RL

**KROLL**  
REAL ESTATE  
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 gennaio 2024

Pos. n° 26959R01

Spettabile

IGD SIQ S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zola

**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, indicati quale piena proprietà di IGD SIQ S.p.A.

Eccellenti 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, indicati quale piena proprietà di IGD SIQ 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 Callioni  
Palazzo Callioni 2 - Via Po 12/14/16/18  
20126 - Agrate Brianza (MB) - Italy  
Tel. +39 039 59223 - Fax +39 039 6050417  
info@realtyadvisory.com  
info@realtyadvisory.com

**Sede Legale**

Via Boscovich, 4 - 20123 Milano - Italy  
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 Iva  
Società soggetta alla privacy di diritto e subordinata ai di KROLL LLC em. sede a New York  
R.E.A. Milano 1047054  
C.F. / Reg. Imp. nr. / P.IVA 05821660157  
www.kroll.com



Sezione di  
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.

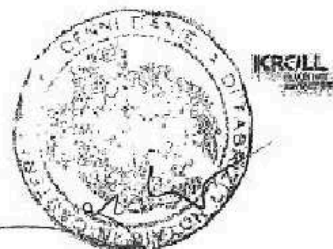
**"Immobile"** (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**"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) 2022; 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).

\* "Valuation" shall mean "an opinion of the value of an asset liability or a combination of assets and liabilities expressed in written form, at a particular date, prepared by members of the Institute in accordance with the conditions of the Red Book Global Standards. If written, all valuation reports provided by members of the Institute are subject to at least some of the requirements of the Red Book Global Standards. Subject to any agreed limitations within the terms of the assignment, such a valuation shall be expressed after a site inspection and other appropriate investigations and research, taking account of the nature of the asset and the purpose of the valuation." (RICS Red Book, English - 08/2022, January 2022)



Handwritten signature or initials.



"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 caveai e dei vani scala/ascensori.

#### Criteri di analisi

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

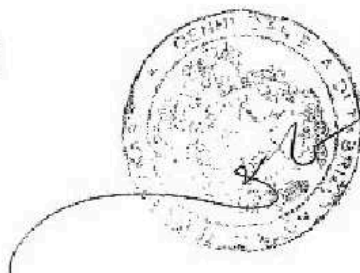
I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento adeguati.

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 Katané), 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 del suolo, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;



Rd

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: Quattrocentosessantacinquemilioni centomila/00)

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

Note esplicative 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 approfondimento 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 possano rapidamente evolversi con l'evolversi del conflitto in corso e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 31 gennaio 2024

Pos. n° 26953R01

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

*Giuseppe Maffei*  
Associate Director  
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:

*Saverio Natalicchio*  
Managing Director  
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico

Managing Director  
Advisory & Valuation Dept.

KROLL Advisory S.p.A. per IGD SMO S.p.A.  
Rif. N. 26953R01 - 31 dicembre 2023

Pag. 8 di 17

KROLL  
Advisory  
S.p.A.

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 Ipervorcati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Forestoria e 1 proprietà comprensiva di Medio 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 Va. 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.

Polizza: AIG-Lloyd's-ALLIANZ AGCS n. TEL0011090 scadente 1°1 maggio 2024  
 Massimale: Euro 22.500.000,00  
 L'onorario sopra indicato comprende i seguenti adempimenti: interviste/colloqui pre-  
 studio con relativa consulenza; telefonate alle parti; esecuzione presso i pubblici  
 uffici di visure ipotecarie e ventennali; salvo conguaglio sulla base di costi  
 effettivamente sostenuti; acquilazione documentazione relativa alla conformità catastale  
 ed alla certificazione energetica; predisposizione dell'atto con adeguamento delle  
 volontà delle parti; liquidazione delle imposte dovute e inerenti l'atto; registrazione  
 dell'atto; trascrizione dell'atto; voltura catastale dell'atto; predisposizione e invio  
 copie dell'atto alle parti; predisposizione e lettura del contratto preliminare;  
 assistenza per la registrazione del contratto preliminare.

Sottoscrive in presente per accettazione:

Anticipazioni e spese		6.261,80	Anticipazioni e spese
Onorari e competenze		934,24	Onorari e competenze
IVA (22%) su onorari e competenze		205,53	IVA (22%) su onorari e competenze
Totale		7.401,57	Totale
Totale preventivo		7.401,57	Totale preventivo
Imposta di Registro		6.168,00	Imposta di Registro
Bozze		48,80	Bozze
Tassa Archivio Notarile		45,00	Tassa Archivio Notarile
3% imposta di registro		6.168,00	3% imposta di registro
Onorario e repertorio		6.168,00	Onorario e repertorio
Tasse e contributi Cassa Notariato e		6.168,00	Tasse e contributi Cassa Notariato e
CNN		45,00	CNN
48% Cassa nazionale notariato		48,80	48% Cassa nazionale notariato
Onorari e competenze		6.261,80	Onorari e competenze
Anticipazioni e spese		934,24	Anticipazioni e spese
Tassa Archivio Notarile		234,24	Tassa Archivio Notarile
Bozze		234,24	Bozze
3% imposta di registro		700,00	3% imposta di registro
Imposta di Registro		700,00	Imposta di Registro

Natura dei servizi formanti l'oggetto della prestazione: PAGAMENTO TRASLATIVO

Codice fiscale: FDR CST 66A57 B249C

Gentile Sig.ra  
FEDERICI CRISTINA

Preventivo n. 679 del 15 aprile 2024

STUDIO NOTARILE  
**NOTAIO CENNI DANIELA**  
 Codice Fiscale CEN DANIELA 01997571201 - Partita I.V.A. 01997571201  
 VIA NASICA 70 - 40055 CASTENASO (BO)  
 Viale del Risorgimento n. 9 - 40136 Bologna (BO)  
 Telef. 0516051282



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 Forestiera e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

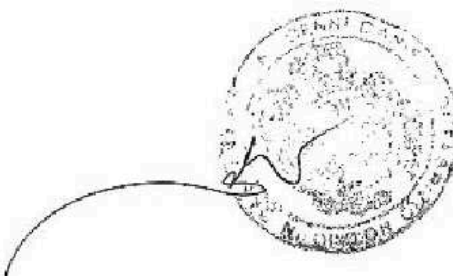
Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Compandone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA	17.120
2	Imola, Via G. Amendola, 129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola, 129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.830
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13	Uffici	Sede Bologna 2° piano - ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007, 13	Uffici	Sede Bologna Libreria Coop	.317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Forestiera	Arco campus	1.297
8	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186	Ipermercato	BORGO	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	BORGO	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 producanti 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.



RL



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 nei RICS Standard Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional 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 nei RICS Standard Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional 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."

#### Danno 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 IGB

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 dati 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 SirQ S.p.A. come il Cliente.

La presente Valutazione è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Biondi 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.

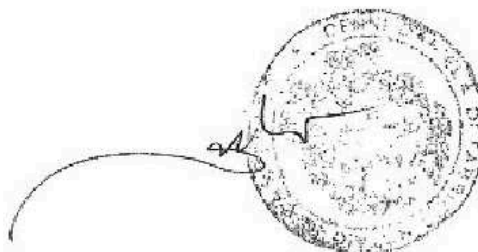
Il Dipartimento di Value and Risk Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2021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



RL

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 "at 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 produttrice 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 €450.129.000, 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 l'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. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2024  
Confidential

## Certificato di Valutazione

Milano, 25/01/2024

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

Alla cortese attenzione del dott. Zola

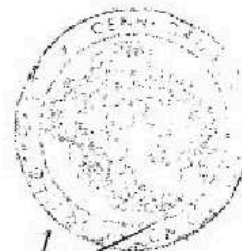
Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD Sic S.p.A., comprendente 5 Ipomericali, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zola,

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 Sic S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



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 Mette Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

Il portafoglio immobiliare è composto dai aspetti 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	BORG0	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	BORG0	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 determinazione 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 Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional 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 Professional – Edizione Globale – RICS Standard Professional di Valutazione (MPS 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, causando 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.

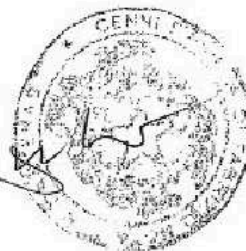
Alla luce di quanto sopra indicato, la valutazione corrente considera la continuità del flusso di cassa dei ricavi da locazione per i contratti in essere.

### 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 influenzano 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



RL

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.

Riportiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera di Valutazione, ci si riferirà a IGD S.r.l. 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 Carota MRICS, Head of Retail Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A. svolta con l'aiuto 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 poliziente acquirente farebbe analizzando una proprietà producete 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 €446.563.000, 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 Ipemercato 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 acquisizioni 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,

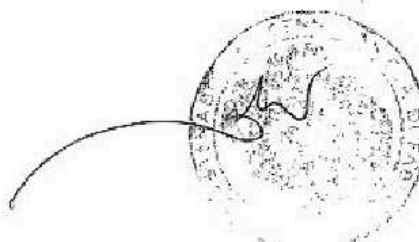


**Riccardo Bianchi** MRICS  
Head of Value and Risk  
Advisory  
Jones Lang LaSalle S.p.A.



**Hugo Carota** 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.



RL

## INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

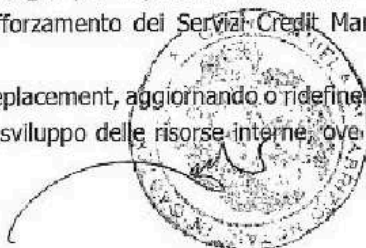
- **Job levelling** – grazie all'applicazione della metodologia Global Grading System di WTW è stato determinato, per ciascun ruolo/posizione, il peso all'interno dell'organizzazione;
- **Benchmarking per ciascun ruolo/posizione** - è stato verificato il posizionamento rispetto al mercato retributivo 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



RL

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 Siliq 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%
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>3</b>	<b>138</b>	
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
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

(\*) 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%<
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>3</b>	<b>138</b>	
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

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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%
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>
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
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

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.

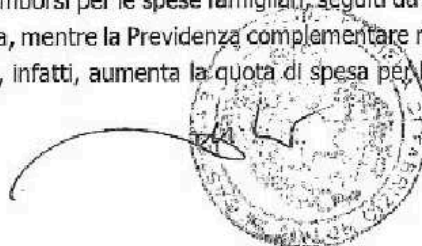
Il Portale Welfare IGD ha confermato l'ampia gamma di servizi messi a disposizione, aggiornati ogni anno. L'obiettivo continua ad essere quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel territorio di riferimento, influenzando positivamente sull'assetto organizzativo 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.

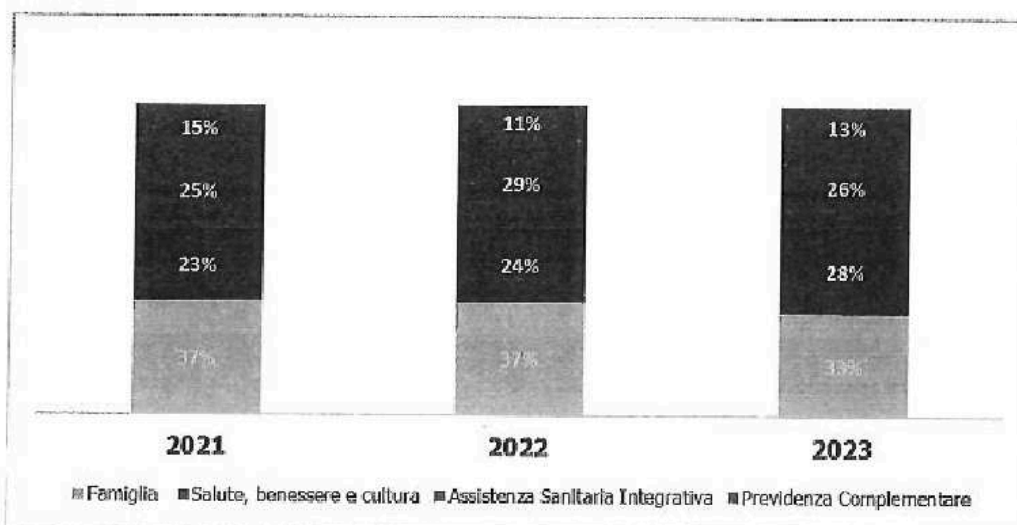
Sui 133 dipendenti aventi diritto, il 99% ha usufruito del welfare aziendale (un solo dipendente, cessato per pensionamento, non ne ha fruito nelle tempistiche predefinite).

Si evidenzia che i dipendenti hanno privilegiato le voci rimborsi per le spese familiari, 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.



RL

## 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»:

# becoming g.r.e.a.t.

- **GREEN:** Ridurre l'impatto ambientale, contribuendo attivamente ad una transizione verso un'economia "low carbon" nei Paesi in cui opera;
- **RESPONSIBLE:** agire in maniera responsabile verso le persone, 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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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

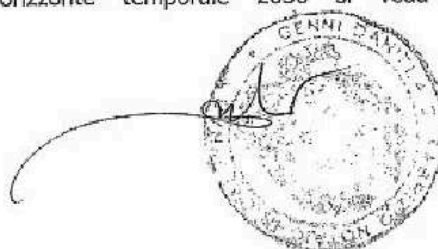
I temi material sono alla base della strategia di sostenibilità. La loro definizione e identificazione permette all'azienda di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti. Le tematiche material 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/sostenibilita](http://www.gruppoigd.it/sostenibilita).



2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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**

<b>green</b> 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	urbano, in Italia, di energia elettrica al 95% proveniente da fonti rinnovabili	●
Produzione di energia radiativa (Fonte Tecnica prodotta da fonti rinnovabili) (base line 2021)_Italia	Insieme un nuovo impianto fotovoltaico a La Favorita a Montevicino, che entrerà in funzione nel 2024 a 3 impianti fotovoltaici in altrettanti Centri Commerciali in Regione. La potenza, il picco generato, è del 42% rispetto al 2021	●
Ridurre i consumi energetici (almeno del 15% (base 2018))	L'efficienza al netto quadro dei consumi energetici nel 2023 si è ridotta del 22,6% (base line 2018)	●
Valutare le emissioni scope 3 e definire prime riduzioni	Revisata la strategia Scope 3 del 2022 con un affinamento del calcolo nel corso del 2023, TAVO di valutazione la definizione di specifici progetti	●
Aumentare del 15% la raccolta differenziata (base line 2021)_Italia	Nel 2023 la raccolta differenziata è aumentata di obiettivi punti (obiettivo rispetto al 2021, passando dal 73 all'89% dell'Italia)	●
Installazione di spazi di ricarica per auto elettriche nel 100% del portafoglio italiano (Kilowatt <22kw e/o ricarica rapida)	Sono 22 su 25 i Centri Commerciali con almeno un colonnina ricarica auto elettrica.	●

**RESPONSIBLE**

<b>responsible</b> Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
Fornire ogni anno il 100% dei dipendenti Italia e Romania	Italia e Romania – 100% di dipendenti formati	●
Realizzare una indagine di clima durante il 2023 ed almeno due altre survey per comprendere la percezione dei lavoratori su questioni specifiche_Italia	Realizzata l'indagine di clima e 1 indagine rapida (employee survey) nel 2023; nel 2023 realizzato un Value Focus Group per coinvolgere i dipendenti nella definizione del nuovo modello di governance	●
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 (attività operative per poter essere tali target)	●
Inserire ogni anno a inizio un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti_Italia	Digitalizzati i buoni pasto, con un inasprimento del loro valore a vantaggio dei dipendenti	●
Certificare il 100% dei Centri Commerciali italiani secondo lo schema "sustainability Trust Certification" garantendo ad il rispetto di tutti i temi ma i protocolli Core	Spingendo la certificazione per tutti i Centri Commerciali italiani di proprietà, oltre che a sede	●

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

ETHICAL

e. 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	Ogni risultato dell'economia svolta con la nuova funzione di Risk Management sull'integrazione dei rischi di sostenibilità all'interno dell'ERM	●
	Ampliare la partecipazione del Consiglio di Amministrazione alla CSR	Svolto nel 2023 attività di coinvolgimento del Consiglio di Amministrazione e dell'assemblea di governance ed alle attività svolte in merito alle sostenibili ESG	●
	Sviluppare una politica di Cybersecurity aziendale	Implementato il sistema IT di protezione dei dati nel ruolo di IT, Network & Security specialist in tutte le sedi e attività di sicurezza volte a proteggere le informazioni e i dati e i processi aziendali critici	●
	Aggiornare le normative interne nel massimo rispetto della legislazione vigente in tema privacy	Aggiornate le politiche interne in materia di privacy	●
	Conferire un status per la valutazione dei rischi di aziende che periodicamente durante il rapporto contrattuale del Fornitori lungo la supply chain in tema di sostenibilità	Definita la "Supplier Code of Conduct" per la gestione sostenibile della Supply Chain che diventerà operativa dal 1° gennaio 2024	●
	Mantenere il Rating di Legality con il massimo del punteggio	Obiettivo raggiunto con il mese 2023 (99% rispetto alla valutazione) (9/10)	●
	Mantenere la certificazione UNI ISO 27001	Ottenerla tempestivamente dalla certificazione	●

ATTRACTIVE

a. attractive	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
	Realizzare attività di sostegno/relazionamento in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico	Nel 2023, inaugurata la parte nord di Ottima storica presso Porto a Mare a Livorno ed il refectory nel Centro Commerciale portofino (PR), primo intervento di adeguamento energetico in un edificio storico. In corso gli interventi presso il Centro Commerciale Leonardi di Porto (BO)	●
	100% dei Centri Commerciali italiani con almeno una attività sociale con benefici sociale o ambientali	Attività svolta nel 99% dei Centri Commerciali	●
	Una "Healthy Workplace" che coinvolga almeno il 50% del Centro Commerciale di Legnano (VA)	Oggettivo "Buona della salute" con focus sul benessere documentato in 6 Centri Commerciali	●
	Organizzazione di iniziative volte ad elevare il livello ESG dei riciclatori fondi per acquisto di asset, costi di formazione, webinars, ecc.) in almeno il 50% del Centri Commerciali italiani	Nessuna iniziativa realizzata	●

TOGETHER

t. together	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del 2023	Livello di raggiungimento dell'obiettivo nel Piano 2022-2024
	Definire un framework per l'implementazione di strumenti finanziari collegati ad aspetti di sostenibilità	Framework realizzato ad inizio 2023	●
	Valutare l'adesione del cliente al Rating ESG dell'IGD	Offerta rating solared (GRES) nel corso del 2023	●
	Organizzare un "Inventory/CSR Day"	Nel 2023 l'azienda ha dedicato al non-employee un "Inventory/CSR Day"	●
	Incrementare il numero di clienti che partecipano (anche con forme agevolate) ai corsi ESG	L'azienda ha partecipato alla Sustainability Week organizzata da Borsa Italiana	●
	Realizzare almeno una attività per clienti (anche attraverso la partnership offerta da alcuni analisti)	Realizzato il wave di customer satisfaction su 7 Centri Commerciali	●
	Cooperare, attraverso una associazione no profit, nel 100% dei Centri Commerciali	Coinvolte associazioni non-profit nel 90% dei Centri Commerciali	●
	Valutare l'opportunità di riprendere il progetto "Solid Bridge"	Dopo la riproposta avvenuta nel 2023, il progetto si svolgerà opportunamente nel Centro Commerciale Borgo (BO) a partire dal primo mese 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

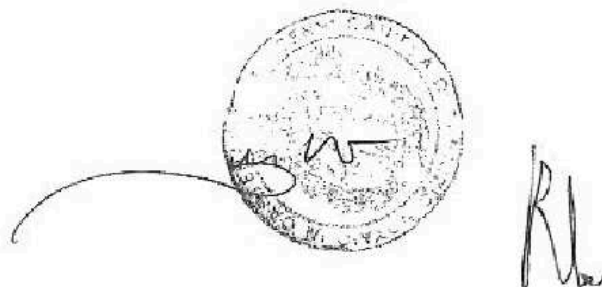
Le attività svolte da IGD comportano rischi intrinseci che influenzano la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo.

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:

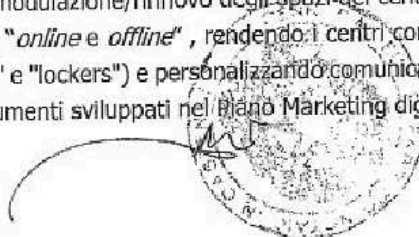
- Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali che mostra una tendenza crescente verso l'acquisto online, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale.

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.



RL

### 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 catastrofico 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 catastrofici.

#### 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, al *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:

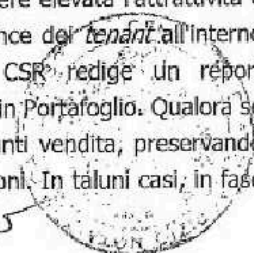
La Società presidia il rischio *vacancy* attraverso attività di promozione/incentivazione commerciale con il portafoglio operatori esistente e con eventuali nuovi operatori.

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

021 5



RL



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 fidejussione 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,



Handwritten signature.

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 ai 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:

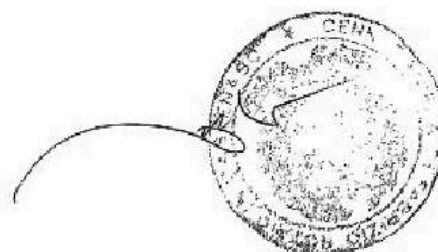
- Sanzioni, richiami, segnalazioni di autorità di Gestione e di Vigilanza del Mercato.

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.



Rd

### 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.

## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 del *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:

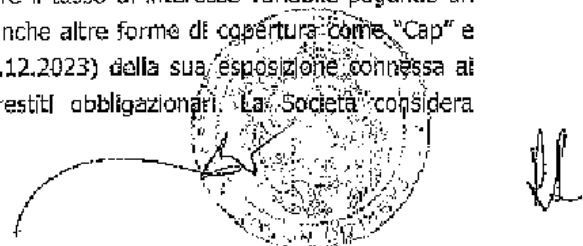
Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto, individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in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

Il 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 SIIQ 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	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.810.741	1.741.750	68.991	3,81%
Immobilitazioni 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	142.086	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%
<b>Totale Impieghi</b>	<b>1.928.661</b>	<b>1.961.844</b>	<b>(33.183)</b>	<b>-1,72%</b>
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%
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.928.661</b>	<b>1.961.844</b>	<b>(33.183)</b>	<b>-1,72%</b>

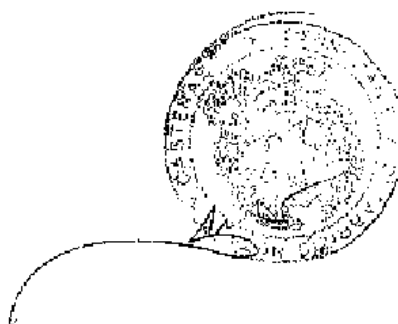
## 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Di seguito si riporta il conto economico gestionale di IGD SIIQ S.p.A.:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/12/2023	(b) 31/12/2022	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	120.564	109.583	10,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.220	3.249	-0,7%
<b>Ricavi da attività locativa</b>	<b>123.784</b>	<b>112.832</b>	<b>10,6%</b>
Locazioni passive	-6	-4	50,0%
Costi diretti da attività locativa	-18.728	-18.808	-0,4%
<b>Ricavi da attività locativa neto dei costi diretti</b>	<b>105.050</b>	<b>94.020</b>	<b>11,7%</b>
Ricavi da servizi	1.017	1.181	-13,9%
Costi diretti da servizi	-16	-7	n.a.
<b>Ricavi neto (da servizi) neto dei costi diretti</b>	<b>999</b>	<b>1.174</b>	<b>-14,9%</b>
Personale di sede	-7.184	-6.653	8,0%
Spese generali	-5.301	-4.539	16,8%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>98.566</b>	<b>83.996</b>	<b>17,4%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>75,6%</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%
<b>EBIT</b>	<b>-28.122</b>	<b>23.529</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-44.062	-28.324	55,6%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI	-45	4	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-72.229</b>	<b>-4.791</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	-286	-237	20,7%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-72.515</b>	<b>-5.028</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-72.515</b>	<b>-5.028</b>	<b>n.a.</b>

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 [*cf. 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.

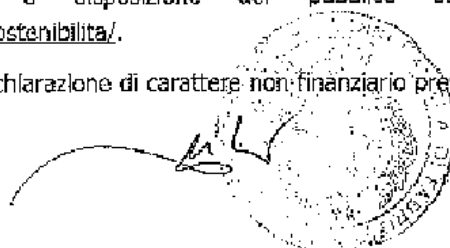
Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo nella definizione della strategia della Società, in primis, mediante discussioni consiliari approfondite alle quali, su richiesta, partecipa il Management della Società al fine di fornire approfondimenti su argomenti specifici all'ordine del giorno. 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'inclusività 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.gruppogd.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.

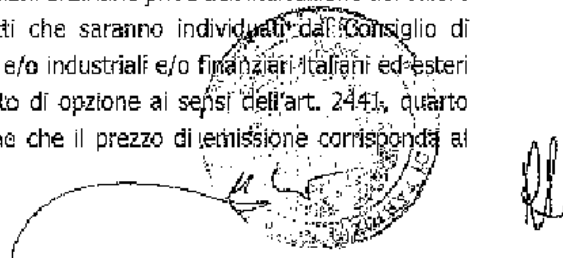
Fermo restando quanto precede, la Società:

- i. In data 28 novembre 2019 ha riacquisito le obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. 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



## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 l), 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 l), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: <http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/>.

**Norme applicabili alla nomina e sostituzione degli amministratori, alla modifica dello Statuto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)**

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: [www.gruppoigd.it](http://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, e 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.

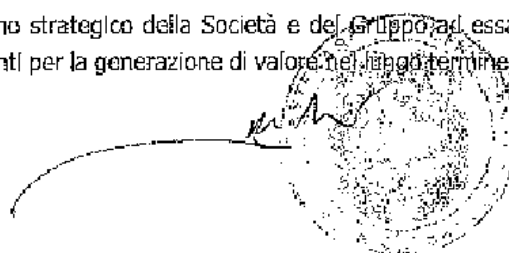
## **3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **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;**
- **ha approvato il Progetto di Fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management Sinq 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.

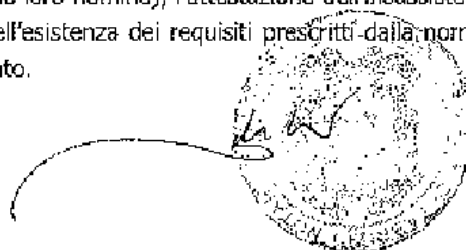
Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 11 della presente Relazione.

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

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob pari, per l'anno 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 (ovverossia 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.



RL

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),

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

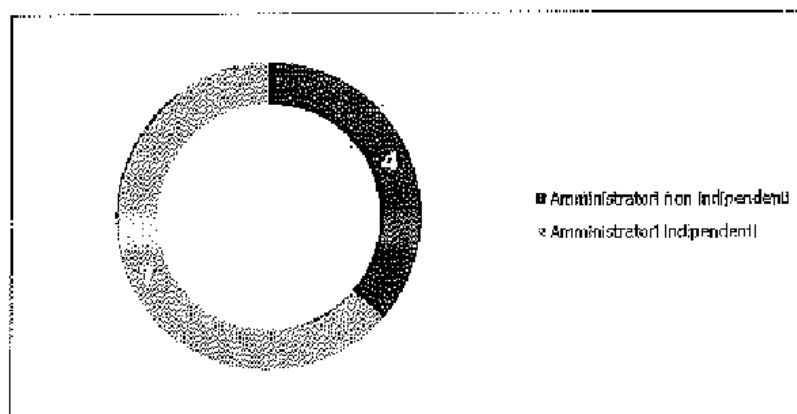
In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Rossella Saoncella, Stefano Dall'Ara, Claudio Albertini, Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia 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.

RL

**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 (PGA) 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 Eataty e di Eataty 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***

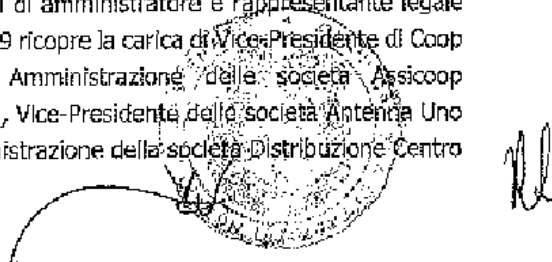
Nato nel 1966, si è laureato in Lingue moderne. È membro iscritto alla Royal Institution Of Chartered Surveyors in Inghilterra. Ha lavorato presso Jones Lang LaSalle a Londra e nei team europei dedicati al retail, specializzandosi nel retail fuori dai centri storici. Ha trascorso più di vent'anni in 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. È 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 Trimedia 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 Unipol Sai 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 Ilimity 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 Cypriotti**

#### ***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., Coedercit 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 STIQ 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***

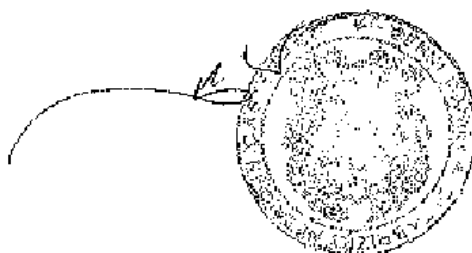
Nato nel 1966, si è laureato in Business Administration presso HEC Paris nel 1990. Ha maturato oltre venti anni di esperienza nel settore dei centri commerciali, ricoprendo ruoli strategici in importanti società quotate francesi: è stato prima Managing Director e poi CEO di Mercalys dal 2005 al 2013 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; ai 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.





### **Criteria 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.

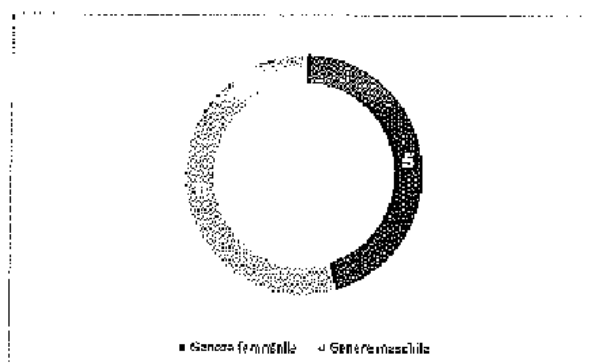
In occasione dell'ultimo rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente ha pubblicato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 15 aprile 2021. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche 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).

En 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".

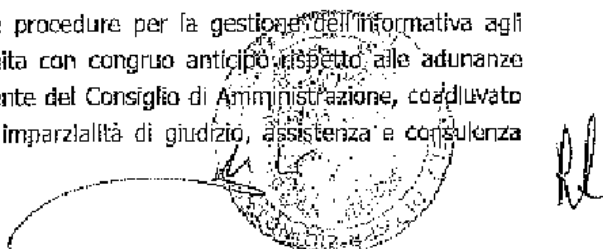
Il numero degli incarichi di amministrazione e controllo rivestiti dagli amministratori di IGD in altre società sono riportati nella tabella 2, allegata alla presente Relazione.

### 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


 A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "GRUPPO IGD" and "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE". To the right of the stamp, the initials "RL" are handwritten.

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 voci, 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

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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<sup>(1)</sup>.

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.

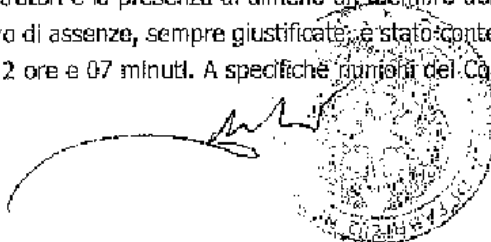
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento, anche avvalendosi della partecipazione dei dirigenti della Società e delle 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 §2 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:

- o 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;
- o il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio, di volta in volta, riservando al 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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.

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

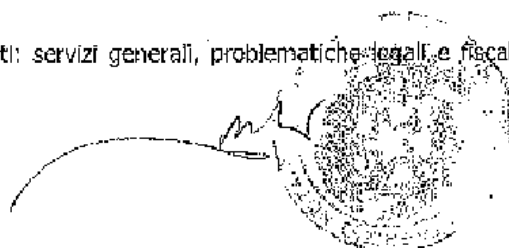
Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività, quali:

- o 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;
- o 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;
- o su invito del Presidente, illustra al Consiglio argomenti afferenti la corporate governance della Società con particolare focus sulle disposizioni normative;
- o cura la verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;
- o 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 (Civiltico-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;






**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.

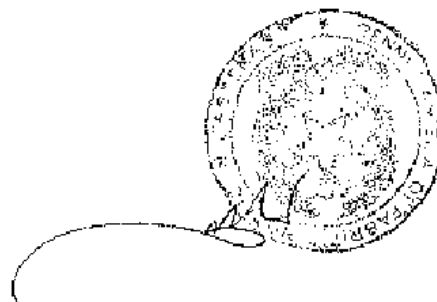
Si precisa, infine, che il Presidente del Consiglio non si identifica con l'azionista di controllo della Società.

**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 "Al fine 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;

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- (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 Benzl, 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.

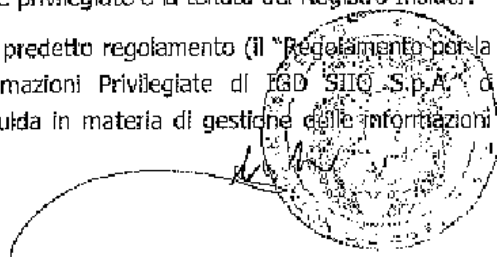
### 3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

#### 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 SIO 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 consentano 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.

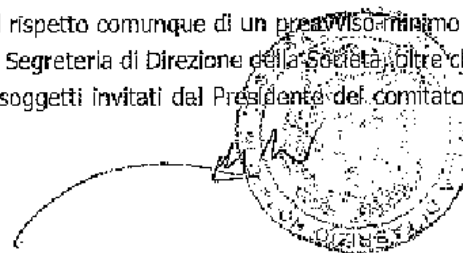
Le riunioni di ciascun comitato sono verbalizzate dal segretario all'uopo nominato e oggetto di informativa nei confronti del Consiglio in occasione delle riunioni chiamate a deliberare sugli argomenti previamente sottoposti a trattazione nei rispettivi comitati.

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

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 accorpate il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

L'istituzione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è stata decisa per ragioni di ordine organizzativo ed efficienza interni al Consiglio nonché in considerazione della stretta correlazione tra le competenze del preesistente Comitato per la Remunerazione della Società e quelle spettanti al Comitato Nomine ai sensi del Codice. La Società ha verificato che i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedono i requisiti di indipendenza, professionalità ed esperienza richiesti anche per ricoprire il ruolo di componenti del Comitato per le Nomine.

**Composizione e funzionamento del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)**

#### Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

<b>Timothy Guy Michele Santini</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Rossella Schiavini</b>	(Indipendente)
<b>Silvia Benzi</b>	(Indipendente)

L'attuale Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto:

- (1) dal Consiglieri Timothy Guy Michele Santini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi, tutti Amministratori Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti nominati dal Consiglio di Amministrazione, che ne nomina anche il Presidente.

Almeno un componente del comitato possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, da valutarsi dal Consiglio di Amministrazione al momento della nomina<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> 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**

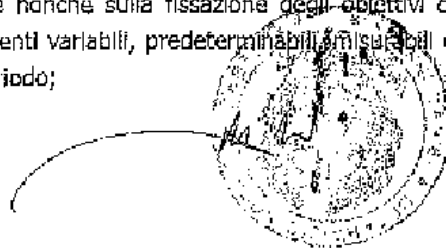
Le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni sono state attribuite nel rispetto delle raccomandazioni del Codice per la composizione dei predetti comitati.

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;



KL



## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- g. monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;
- h. valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è poi chiamato ad esprimersi sulle seguenti materie:

- 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 dellere 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'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del Top Management.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali ed operativi con le competenti strutture aziendali, disponendo di risorse finanziarie adeguate allo svolgimento dei propri compiti e avvalendosi di consulenti esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

Le informazioni in dettaglio relative alle funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata ai sensi dell'art. 123-ter del TUF, disponibile sul sito *internet* <http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione>, a cui si fa espresso rinvio.

### 3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, 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. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- 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 <sup>(3)</sup>.

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 impreveduti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari <sup>(4)</sup>. 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

<sup>(3)</sup> Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

<sup>(4)</sup> 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).

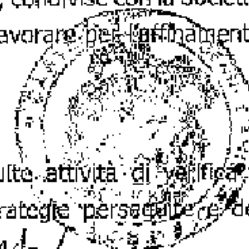
#### iii) *Identificazione e valutazione dei rischi di frode*

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 il rafforzamento 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 dal



*[Handwritten signature]*

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 della 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.

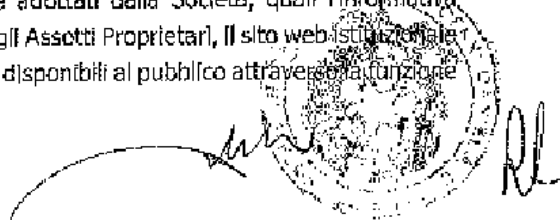
In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'informazione e comunicazione viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto c), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

*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'informazione finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale [www.gruppoigd.it](http://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.

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

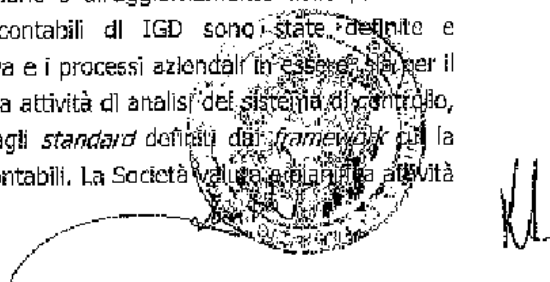
L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento 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 dal *framework* cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta annualmente l'attività


 KL

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 rapporto 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 <sup>(6)</sup>.

**Composizione e funzionamento del Comitato Controllo e Rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

#### Comitato Controllo e Rischi

<b>Rossella Schiavini</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Rosa Cipriotti</b>	(Indipendente)
<b>Antonio Rizzi</b>	(Indipendente)

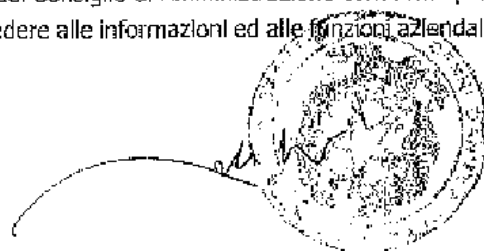
Il Comitato Controllo e Rischi in carica è composto da Rossella Schiavini, con funzioni di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi nominati dal Consiglio di Amministrazione, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 15 aprile 2021. Il Comitato Controllo 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.

<sup>(6)</sup> Raccomandazione 18 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)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Raccomandazione n. 33 Codice di Corporate Governance

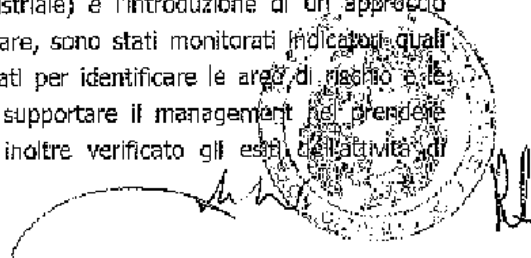
Inoltre, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, oltre a quanto già sopra elencato, nel coadiuvare il Consiglio di Amministrazione, svolge le seguenti funzioni:

- 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 quella 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 su 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 Galano, 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'esplicitamento 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.

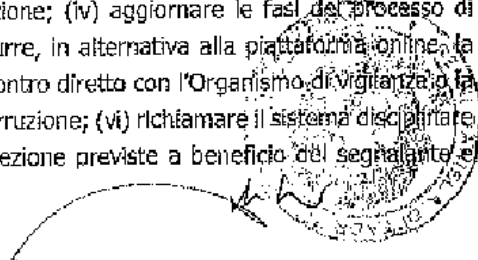
Nel Corso dell'esercizio, il Responsabile della Funzione di Internal Audit in particolare ha:

- 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'ampiamiento 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; (vii) 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 RTNA 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.

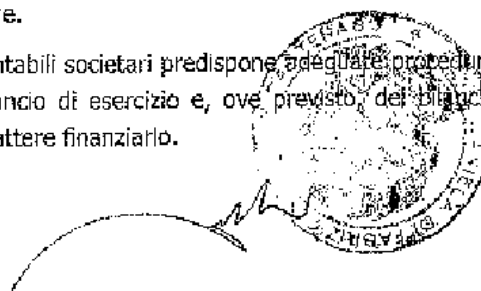
L'Assemblea del 14 aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale, sulla base di un'approfondita analisi tecnico-economica, ha deliberato il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2022-2030 alla società *Deloitte & Touche S.p.A.*

### 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. 1.606 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.

Ale 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.

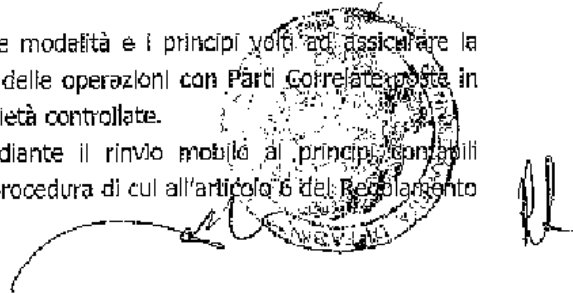
### **3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

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 dall'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 richiesta 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**

<b>Antonio Rizzi</b>	Presidente (Indipendente)
<b>Silvia Benzi</b>	(Indipendente)
<b>Robert-Ambroix Gery</b>	(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.

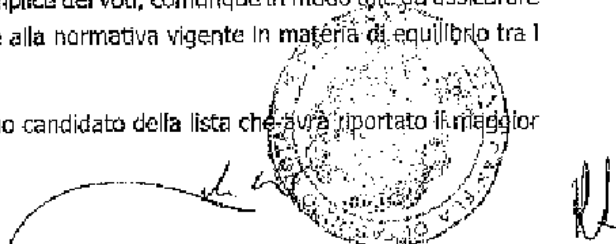
La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti ai sensi dell'art. 26.9 dello Statuto e la sostituzione degli stessi sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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 o tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

Non possono essere nominati sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità stabiliti, nonché coloro che ricoprono la carica di sindaco effettivo in più di cinque società italiane quotate nei mercati regolamentati italiani. Nel computo non vanno considerate le cariche ricoperte in società controllanti, controllate ovvero assoggettate al controllo della medesima controllante.

Per quanto concerne il Presidente del Collegio Sindacale, in conformità alle disposizioni previste nell'art. 148, comma 2-bis, TUF lo stesso è stato nominato dall'Assemblea tra i candidati sindaci eletti dalla minoranza, in applicazione agli artt. 26.4 e 26.5 dello Statuto, in compliance con la normativa vigente che prevede che la presidenza del Collegio Sindacale spetti al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

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

L'attuale Collegio Sindacale di IGD è composto:

(i) Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Massimo Scarafuggi e Daniela Preite in qualità di Sindaci Effettivi e da Daniela Del Frate, Aldo Marco Maggi e Ines Gandini, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 15 aprile 2021 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 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**

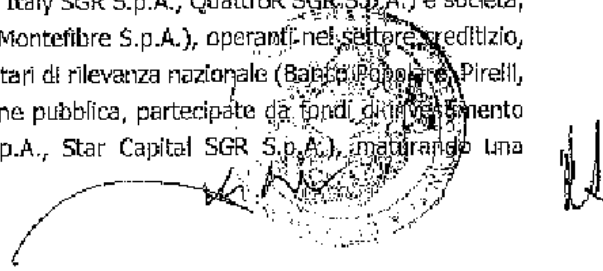
Nato a Torino nel 1969, laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" nel 1993. Dal 1993 è iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma ed è socio dello Studio Alonzo Committeri & Partners. Ha maturato una significativa esperienza 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 Ifgest S.p.A., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pesca 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 di Napoli, 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 credito, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

Inoltre, tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148 comma 3 del D.Lgs. n. 48/1998, nonché dal Codice (avuto riguardo, in particolare, alla definizione di "amministratore indipendente" contenuta nel Codice e alle raccomandazioni n. 7 e n. 9), tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

#### **Criteri e politiche di diversità**

Il Collegio Sindacale risulta attualmente composto da soggetti dotati di differenti caratteristiche professionali e personali; inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

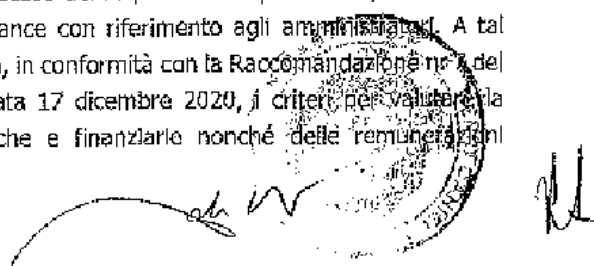
La Legge di Bilancio ha previsto che la quota di sindaci effettivi riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per difetto all'unità inferiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi sociali formati da tre componenti. Tale criterio di riparto si applica per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

In data 5 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società ha modificato lo Statuto al fine di adeguarlo alle previsioni in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge di Bilancio.

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità, nell'attuale composizione dell'organo di controllo.

#### **Indipendenza**

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance con riferimento agli amministratori. A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni



aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza degli amministratori - applicabile anche ai fini della valutazione della persistenza del requisito di indipendenza dei sindaci - secondo i quali si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma;

- a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
- (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
  - (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;
  - (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;
- b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:
- (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
  - (ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

La valutazione dell'indipendenza dei membri del Collegio Sindacale è effettuata, con la tempistica e le modalità previste dalla raccomandazione 6 (ovvero subito dopo la nomina nonché, durante il corso del mandato, al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e, comunque, con cadenza almeno annuale) dall'Organo di Amministrazione o dall'Organo di Controllo.

In particolare, il Collegio Sindacale svolge il processo di autovalutazione anche in linea con le norme di comportamento - emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili - del Collegio Sindacale di società quotate oggetto di specifica Relazione posta all'ordine del giorno della riunione del 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.

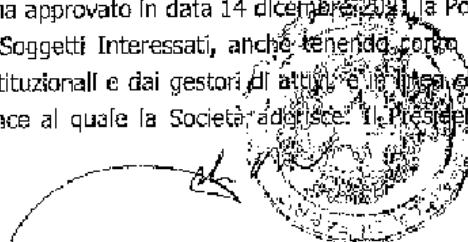
Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui 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 *conferenze* 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 -



AL

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, conferenza 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](http://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.

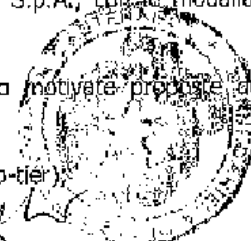
Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare attualmente in vigore (come da ultimo modificato in data 20 aprile 2011) disponibile sul sito Internet della Società ([www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)).

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)



AL

- 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.

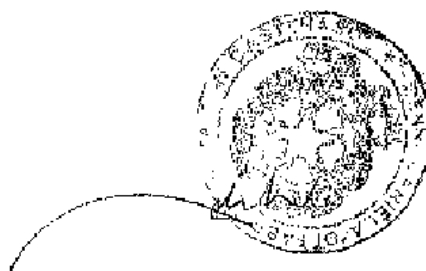
## TABELLE

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"



*Handwritten signature*



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 maggioranza dei diritti di voto)	110.341.903	110.341.903	Quotato sul Mercato Euronext Milan di Borsa Italiana, Segmento Euronext STAR (Segmento T10) con Altri Requisiti)	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	-	-	-	-
Altre	-	-	-	-

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 ordinaria	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 3 "Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2023"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischio		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				

<b>N. riunioni svolte durante l'Esercizio:</b>	1	7	4
<b>NOTE</b>			
(*) 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.			

## 3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 (**)	Anz. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Cocimatti Gian Marco	1969	15-apr-21	15-apr-23	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m	x	9/9	39
Sindaco effettivo	Frete Daniela	1969	01-giu-18	15-apr-23	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	9/9	4
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15-apr-21	15-apr-23	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	9/9	4
Sindaco supplente	Del Fazio Daniela	1965	15-apr-21	15-apr-23	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Maggi Aldo Marco	1965	15-apr-21	15-apr-23	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Gandini Ines	1960	15-apr-21	15-apr-23	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).

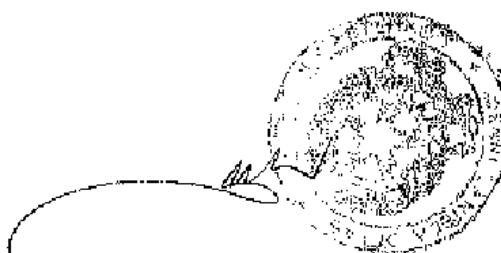
**NOTE**

(\*) 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 del sindaco 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.



RL

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

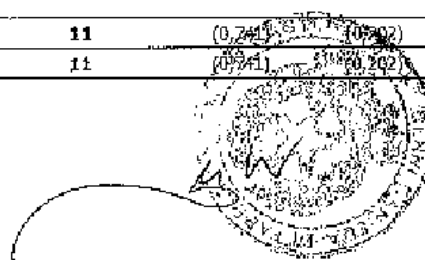
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

## **4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023**

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**4.1 // Conto economico consolidato**

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>1,1</b>	<b>142.370</b>	<b>137.257</b>	<b>5.113</b>
Ricavi verso terzi		116.566	109.158	7.402
Ricavi verso parti correlate		25.804	28.099	(2.289)
<b>Altri proventi</b>	<b>2,1</b>	<b>8.090</b>	<b>7.209</b>	<b>881</b>
Altri proventi verso terzi		4.528	4.027	501
Altri proventi verso parti correlate		3.562	3.182	380
<b>Ricavi vendite immobili da trading</b>	<b>2,2</b>	<b>6.245</b>	<b>7.533</b>	<b>(1.288)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>156.705</b>	<b>151.999</b>	<b>4.706</b>
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>6</b>	<b>(4.937)</b>	<b>(4.678)</b>	<b>(259)</b>
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>		<b>151.768</b>	<b>147.321</b>	<b>4.447</b>
<b>Costi di realizzazione</b>	<b>6</b>	<b>(1.196)</b>	<b>(2.357)</b>	<b>1.161</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>3</b>	<b>(21.048)</b>	<b>(20.766)</b>	<b>(282)</b>
Costi per servizi verso terzi		(16.720)	(13.257)	(3.463)
Costi per servizi verso parti correlate		(4.328)	(7.509)	3.181
<b>Costi del personale</b>	<b>4</b>	<b>(11.049)</b>	<b>(10.369)</b>	<b>(680)</b>
<b>Altri costi operativi</b>	<b>5</b>	<b>(9.956)</b>	<b>(10.105)</b>	<b>149</b>
<b>Costi operativi</b>		<b>(43.249)</b>	<b>(43.597)</b>	<b>348</b>
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>		<b>(2.371)</b>	<b>(1.684)</b>	<b>(687)</b>
<b>Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze</b>		<b>(742)</b>	<b>(3.455)</b>	<b>2.713</b>
<b>Svalutazione crediti</b>		<b>(440)</b>	<b>(533)</b>	<b>93</b>
<b>Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso</b>		<b>(138.072)</b>	<b>(90.323)</b>	<b>(47.699)</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>(141.575)</b>	<b>(95.995)</b>	<b>(45.580)</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>(33.056)</b>	<b>7.729</b>	<b>(40.785)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>(50)</b>	<b>397</b>	<b>(447)</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>514</b>	<b>92</b>	<b>422</b>
Proventi finanziari verso terzi		514	92	422
<b>Oneri finanziari</b>		<b>(49.171)</b>	<b>(30.551)</b>	<b>(18.620)</b>
Oneri finanziari verso terzi		(48.650)	(30.421)	(18.229)
Oneri finanziari verso parti correlate		(521)	(130)	(391)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(48.657)</b>	<b>(30.459)</b>	<b>(18.198)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>(81.763)</b>	<b>(22.333)</b>	<b>(59.430)</b>
Imposte sul reddito	10	31	18	13
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(81.732)</b>	<b>(22.315)</b>	<b>(59.417)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>(81.732)</b>	<b>(22.315)</b>	<b>(59.417)</b>
- utile/(perdita) base per azione	<b>11</b>	<b>(0,241)</b>	<b>(0,202)</b>	<b>(0,539)</b>
- utile/(perdita) diluito per azione	<b>11</b>	<b>(0,241)</b>	<b>(0,202)</b>	<b>(0,539)</b>



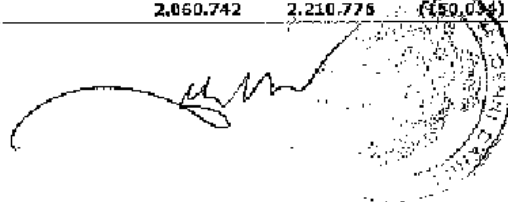
RL

## 4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2023	31/12/2022
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(81.732)</b>	<b>(22.315)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(110)	886
Effetto fiscale	14	(101)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>(96)</b>	<b>785</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	(7.712)	14.034
Effetti fiscali dagli strumenti finanziari derivati di copertura	1.851	(3.368)
Riserva di conversione	(475)	(474)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>(6.336)</b>	<b>10.192</b>
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(88.164)</b>	<b>(11.338)</b>
(Utile)/Perdita DELL'ESERCIZIO di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>(88.164)</b>	<b>(11.338)</b>

**4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata**

(Importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTE:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	1.012	796	216
Avviamento	13	6.648	7.085	(437)
		<b>7.660</b>	<b>7.881</b>	<b>(221)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti in immobiliz.	14	1.959.053	2.041.330	(82.277)
Fabbricato	15	6.790	6.988	(208)
Impianti e macchinari	16	110	66	24
Attrezzature e altri beni	16	2.474	2.340	134
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.364	36.662	(34.298)
		<b>1.970.791</b>	<b>2.087.416</b>	<b>(116.625)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposta anticipata netta	18	4.489	2.537	1.952
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)
		<b>33.119</b>	<b>34.911</b>	<b>(1.792)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.011.570</b>	<b>2.130.208</b>	<b>(118.638)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze e acconti	22	24.027	29.207	(5.200)
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	8.934	7.748	586
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	6.069	27.069	(21.000)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>49.172</b>	<b>80.568</b>	<b>(31.396)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>2.060.742</b>	<b>2.210.776</b>	<b>(150.034)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		453.079	477.948	(24.869)
Utile (perdita) a nuovo del gruppo		(20.819)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio		(81.732)	(22.315)	(59.417)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>1.000.533</b>	<b>1.121.800</b>	<b>(121.267)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	27	<b>1.000.533</b>	<b>1.121.800</b>	<b>(121.267)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	3.834	199	3.635
Passività finanziarie	28	937.297	905.350	31.947
Fondo trattamento d'fine rapporto	29	2.863	2.756	107
Passività per imposte differite	18	15.539	16.636	(1.097)
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
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>983.545</b>	<b>949.413</b>	<b>34.132</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziaria	32	37.371	98.834	(61.463)
Debiti commerciali e altri debiti	34	22.405	22.746	(342)
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	11.332	14.163	(2.831)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>76.664</b>	<b>139.563</b>	<b>(62.899)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E+F)</b>		<b>1.060.209</b>	<b>1.088.976</b>	<b>(28.767)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>		<b>2.060.742</b>	<b>2.210.776</b>	<b>(150.034)</b>






4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

#### 4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

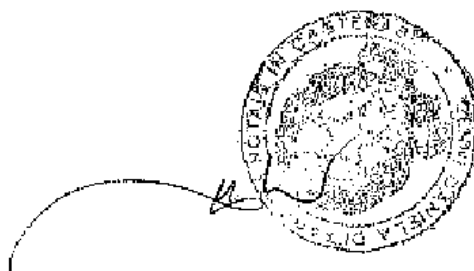
Quotazioni in euro di Euro	Capitale sociale	Riserva sovrappiù	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdite) dell'esercizio	Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1/01/2023	650.000	0	477.948	16.167	(22.315)	1.121.800	0	1.121.800
Utile/(perdita) 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)
<b>Distribuzione della perdita 2023</b>								
Distribuzione dividendi	0	0	(10.343)	(16.700)	0	(33.103)	0	(33.103)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	0	(1.598)	(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

Quotazioni in euro di Euro	Capitale sociale	Riserva sovrappiù	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdite) dell'esercizio	Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1/01/2022	650.000	0	467.300	1.600	52.760	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)
<b>Distribuzione dividendi 2021</b>								
Distribuzione dividendi	0	0	(6.847)	(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	6.556	46.211	(52.760)	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. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**4.5 // Rendiconto finanziario consolidato**

	Nota - 31/12/2023		31/12/2022	
	(dati in migliaia di Euro)			
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>				
Risultato (del periodo)		(81.732)		(22.315)
<b>Rettifiche per ricondizionare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>				
Imposte del periodo	10	(31)		(18)
Oneri/(proventi) finanziari	9	48.657		30.459
Ammortamenti e accantonamenti	7	2.371		1.684
Valutazione crediti	7	440		533
Valutazione/(Ripristino) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	742		10.858
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		1.482		1.199
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>110.011</b>		<b>104.923</b>
Oneri finanziari netti pagati		(36.282)		(27.375)
TFR, TFR e salario variabile		(1.083)		(1.440)
Imposte sul reddito pagate		(1.027)		(1.074)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>71.619</b>		<b>75.034</b>
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)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>		<b>77.380</b>		<b>82.984</b>
(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
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>(23.182)</b>		<b>(32.695)</b>
Distribuzione dividendi	17	(33.103)		(38.334)
Canoni pagati per locazioni operative		(8.814)		(8.221)
Incaassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		256.000		280.946
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(289.243)		(423.717)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>		<b>(75.160)</b>		<b>(181.326)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	27	(38)		26
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>		<b>(21.000)</b>		<b>(131.011)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>33</b>	<b>27.069</b>		<b>158.080</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>33</b>	<b>6.069</b>		<b>27.069</b>



## 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.

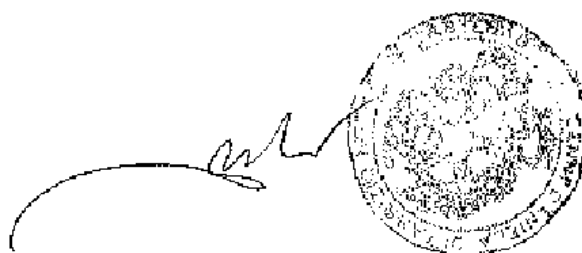
A causa di taluni limiti tecnici, alcune informazioni del presente bilancio consolidato redatto in formato ESEF, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato 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**

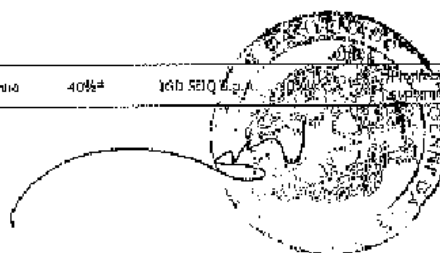
I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2023 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione 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 SINOQ S.p.A. nella controllante IGD SINOQ 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
<b>Capogruppo</b>								
IGD SINOQ S.p.A.	Bologna Via fratelli cominiani Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Service S.r.l.	Bologna Via fratelli cominiani Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SINOQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali n.servizi
Porta Modona S.r.l.	Bologna Via fratelli cominiani Europei 1957-2007	Italia	15.112.273,90	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Megareh S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SINOQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarket management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Megareh S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Armaveglio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	90,98%	IGD SINOQ S.p.A.	99,98%	Attività gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzioni, compravendite, locazione di immobili, ed attività commerciali sportive
<b>Imprese di cui legale consolidata con il metodo del patrimonio netto</b>								
Fondo Duke	Milano, via San Paolo 7	Italia	61.100.000,00	Euro	40%*	IGD SINOQ S.p.A.		Protezione (previdenza) e assicurazioni

\* IGD SINOQ detiene 25.224 r.a. (40%) e il resto è pari al 40% del capitale del fondo



RL

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	63,78%	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'ALESSIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodi	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B, CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maiolico	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURO 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 Comendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Parle di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria Le Nuove, 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 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

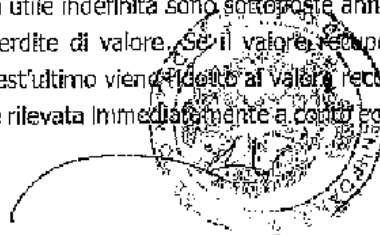
percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

- 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:
  - o le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
  - o i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
  - o 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 caduta.

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

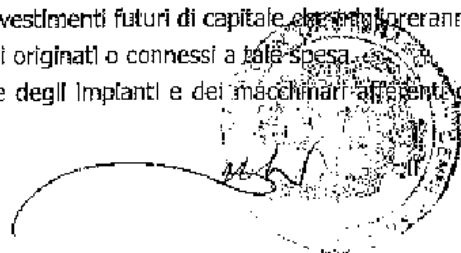
Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

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 agli 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 / anti-intrusione	30%
Attrezzatura varia e minuta	15%
Aziedi 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 del rimborso 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 assistenza 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

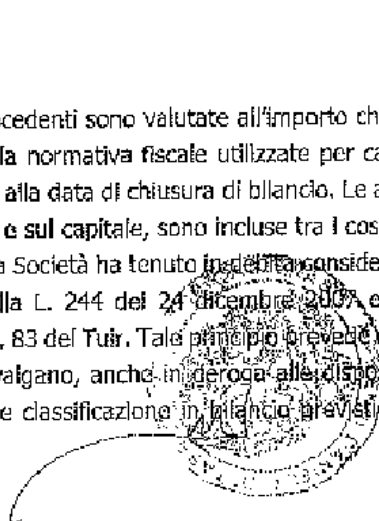
I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

#### 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 stabilito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgono, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.



Handwritten signature



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 dal 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 corrisponderlo.

##### 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 Imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.

Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.

Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione Imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non

direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

#### 4.6.3. Uso di stime

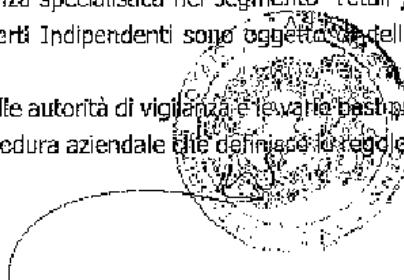
La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni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

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

##### Investimenti immobiliari e rimanenze

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

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli




Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 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:

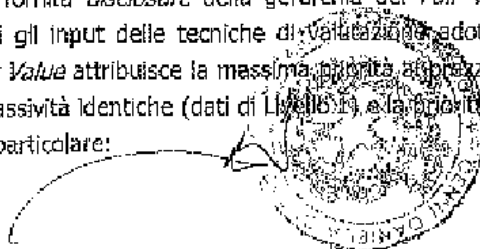
- 1) l'entità del flusso di cassa netto:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
  - b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
- 2) la 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 SIQ 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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2023:

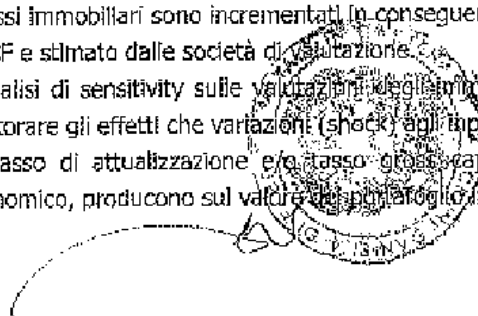
FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2023 Imposti in milioni di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATE) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)		INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON-OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
	0	0	0	0
<b>Investimenti Immobiliari Italia:</b>				
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	0	1.404.825
Ipermercatte supermercati	0	0	0	399.767
Altro	0	0	0	15.436
<b>Totale investimenti Immobiliari Italia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.820.047</b>
<b>Investimenti Immobiliari Romania:</b>				
Gallerie Commerciali	0	0	0	119.120
Office Building	0	0	0	2.900
<b>Totale investimenti Immobiliari Romania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122.020</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.942.067</b>
<b>Diritto d'uso (IFRS 16)</b>				
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	0	16.986
<b>Totale diritto d'uso (IFRS 16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.986</b>
<b>Totale investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.959.053</b>

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 nel 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.



RL



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 Commercial e retail park	Altro	Investimenti Immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2023					
+0,5 tasso attualizzazione	(15.626)	(43.576)	(517)	(4.760)	(64.499)
Valore di mercato al 31/12/2023	15.323	44.443	740	4.750	65.256
+0,5 tasso di attualizzazione					
Valore di mercato al 31/12/2023	(15.584)	(39.803)	(283)	(3.670)	(59.340)
+0,5 Gross cap out					
Valore di mercato al 31/12/2023	17.719	44.551	521	4.200	66.991
-0,5 Gross cap out					
Valore di mercato al 31/12/2023 + 0,5 tasso att.	(30.092)	(81.037)	(878)	(8.070)	(120.077)
+0,5 Gross cap out					
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 tasso att.	34.669	91.774	1.197	9.120	136.760
-0,5 Gross cap out					
Valore di mercato al 31/12/2023 +0,5 tasso att.	1.611	(253)	(96)	(930)	332
-0,5 Gross cap out					
Valore di mercato al 31/12/2023 -0,5 tasso att.	(587)	(125)	348	1.040	676
+0,5 Gross cap out					

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 fmq sfiti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specieamente 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 del *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.

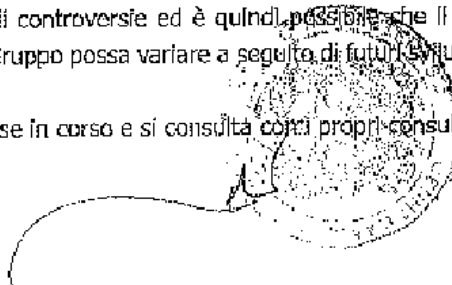
### **Fondo svalutazione crediti**

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. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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	
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI	PROGETTO PORTA A MARE	INDIPIEDO	TOTALE	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI	PROGETTO PORTA A MARE	INDIPIEDO	TOTALE	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI
Totale ricavi e proventi operativi	140.320	137.257	2.629	2.364	0.345	7.533	0	0	106.280	103.999		
Variazioni di classificazione e di valori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.837)	(4.678)	0	0	(4.837)	(4.678)		
Costi diretti (a)	(22.785)	(23.123)	(6.720)	13.313	(1.793)	(5.045)	0	0	(30.303)	(31.540)		
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	0	0	(13.385)	(12.300)		
Inteleccenti operativi (c)+(d)	(22.785)	(23.123)	(6.720)	(6.512)	(1.793)	(5.045)	(56.805)	(12.300)	(87.693)	(89.148)		
Ammortamenti e accantonamenti	(4.916)	(1.612)	89	(68)	0	(1)	3	0	(4.914)	(1.681)		
Rivalutazioni/depurtazioni/impairment in caso di rivalutazione	(688)	(61)	0	0	(333)	(3.414)	0	0	(422)	(3.475)		
Variazione del fair value - buona fede (incrementi)	(132.779)	(63.303)	0	0	(5.750)	0	0	0	(138.529)	(63.303)		
Valore Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e svalori di fair value	(138.127)	(65.157)	0	(68)	(5.883)	(3.417)	0	0	(143.418)	(68.643)		
RESULTATO OPERATIVO	(15.541)	(48.627)	1.916	1.620	(6.074)	(3.057)	(13.305)	(12.300)	(133.496)	(123.215)		

STATO PATRIMONIALE	31-dic-23		31-dic-22		31-dic-23		31-dic-22		31-dic-23		31-dic-22	
	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI	PROGETTO PORTA A MARE	INDIPIEDO	TOTALE	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI	PROGETTO PORTA A MARE	INDIPIEDO	TOTALE	ATTIVITÀ IMMOBILIARE CARATTERISTICA	ATTIVITÀ DI SERVIZI
Impieghi non classificati	1.059.053	2.041.120	0	0	0	0	0	0	1.059.053	2.041.120		
Impieghi non classificati in corso	2.064	35.614	0	0	0	0	0	0	2.064	35.614		
IMMÒBILIARE	5.841	5.076	1.007	1.007	0	0	1.012	795	7.656	7.685		
Altre ATTIVITÀ Immobiliari	2.593	2.188	31	30	0	0	6.700	(6.893)	5.374	5.424		
Attività non classificata in corso e attività	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Crediti e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	112	321	112	321		
Portafoglio	25.283	25.693	0	0	0	0	22	72	25.305	25.765		
OGN	(1.095)	(13.875)	1.145	2.245	20.063	24.352	0	0	3.013	12.721		
Fondi	(7.583)	(5.847)	(1.002)	(1.445)	(50)	(0)	0	0	(8.635)	(7.292)		
Debiti e altre passività non correnti	(12.561)	(13.911)	0	0	(5.029)	(5.017)	0	0	(17.590)	(18.928)		
Imposte differite passività (IVA) netta	(33.031)	(16.661)	0	0	2.555	2.555	0	0	(30.476)	(14.106)		
Passività assegnate ad attività e relative alle vendite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Attività e Passività netta per settori operativi	(1.206)	6.125	0	0	0	0	0	0	(1.206)	6.125		
Capitale Investito netto	1.941.907	2.067.922	681	1.804	18.534	20.969	7.936	2.987	2,068,936	2.078.741		

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETÀ	31-dic-23		31-dic-22		31-dic-23		31-dic-22		31-dic-23		31-dic-22	
	NORD	CENTRO-SUD-ISOLE	ESTERO	TOTALE	NORD	CENTRO-SUD-ISOLE	ESTERO	TOTALE				
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	74.287	72.596	44.416	43.444	10.045	9.353	128.748	125.393				
RICAVI SPAZI TEMPORanei	10	63	0	32	0	0	10	55				
ALTRI RICAVI DA ATTIVITÀ LOCAZIONE	2.564	2.738	1.292	1.233	0	0	3.956	3.551				
TOTALE	77.007	75.021	46.089	44.881	10.079	9.432	133.175	129.334				

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**4.6.5. Note al Bilancio consolidato****Nota 1) Ricavi e proventi operativi**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Ricavi</b>	<b>1.1</b>	<b>142.370</b>	<b>137.257</b>	<b>5.113</b>
Ricavi verso terzi		116.560	109.158	7.402
Ricavi verso parti correlate		25.810	28.099	(2.289)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>8.090</b>	<b>7.209</b>	<b>881</b>
Altri proventi verso terzi		4.528	4.027	501
Altri proventi verso parti correlate		3.562	3.182	380
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>6.245</b>	<b>7.533</b>	<b>(1.288)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>156.705</b>	<b>151.999</b>	<b>4.706</b>

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
<b>Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate</b>	<b>a.1</b>	<b>23.865</b>	<b>25.552</b>	<b>(1.687)</b>
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	2.047	660	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
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>26.464</b>	<b>26.754</b>	<b>(290)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>102.493</b>	<b>98.498</b>	<b>3.995</b>
<b>Locazioni</b>		<b>20.126</b>	<b>18.759</b>	<b>1.367</b>
Verso parti correlate		106	459	47
Verso terzi		19.620	18.300	1.320
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>82.367</b>	<b>79.739</b>	<b>2.628</b>
Verso parti correlate		776	1.463	(687)
Verso terzi		81.591	78.276	3.315
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>8.693</b>	<b>7.558</b>	<b>1.135</b>
<b>Locazioni</b>		<b>486</b>	<b>467</b>	<b>19</b>
Verso parti correlate		35	78	(43)
Verso terzi		451	389	62
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>8.207</b>	<b>7.091</b>	<b>1.116</b>
Verso parti correlate		202	150	52
Verso terzi		8.005	6.941	1.064
<b>Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>4.720</b>	<b>4.447</b>	<b>273</b>
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		4.611	4.349	262
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		109	98	11
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>115.906</b>	<b>110.503</b>	<b>5.403</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>142.370</b>	<b>137.257</b>	<b>5.113</b>
di cui correlato		25.810	28.099	(2.289)
di cui terzi		116.560	109.158	7.402

RL

## 4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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	3.068	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 coamarcabizzazione	141	214	(73)
Altri ricavi diversi	0	33	(33)
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>4.528</b>	<b>4.027</b>	<b>501</b>
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
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>3.562</b>	<b>3.182</b>	<b>380</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>8.090</b>	<b>7.209</b>	<b>881</b>

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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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).

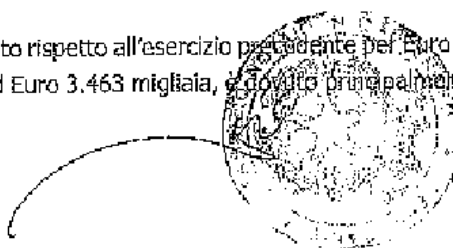
Al 31 dicembre 2022 erano state vendute complessivamente 19 unità residenziali, 16 box auto e 8 posti auto.

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
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>16.720</b>	<b>13.257</b>	<b>3.463</b>
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 plotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	19	3	16
Consulenze	1.280	1.256	24
Compensi per valutazioni immobiliari	638	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
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>4.328</b>	<b>7.509</b>	<b>(3.181)</b>
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	64	(27)
Consulenze	0	33	(33)
Spese di co-marketing	1.523	1.503	(80)
Altri costi per servizi	0	123	(123)
<b>Costi per servizi</b>	<b>21.048</b>	<b>20.766</b>	<b>282</b>

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.



RL

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 sfitto 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)
<b>Costi del personale</b>	<b>11.049</b>	<b>10.369</b>	<b>680</b>

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
<b>Totale</b>	<b>169</b>	<b>158</b>

#### 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)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>9.956</b>	<b>10.105</b>	<b>(149)</b>

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**

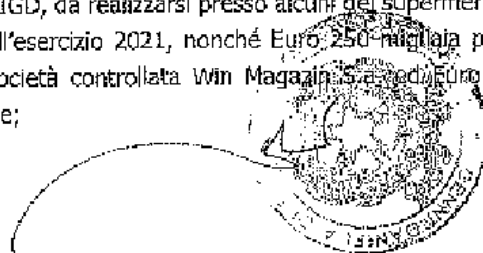
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Costi di realizzazione	768	2.572	(1.804)
Variazione rimanenze per vendite	(5.705)	(7.250)	1.545
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>(4.937)</b>	<b>(4.678)</b>	<b>(259)</b>

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)
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(1.684)</b>	<b>(687)</b>
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)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(141.575)</b>	<b>(95.995)</b>	<b>(45.580)</b>

- 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 Magazines s.p.a. ed Euro 28 migliaia per il ripristino del fondo imposte e tasse;






## 4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- 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)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(50)</b>	<b>397</b>	<b>(447)</b>

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
Utile su cambi	1	2	(1)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>514</b>	<b>92</b>	<b>422</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>514</b>	<b>92</b>	<b>422</b>

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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGO  
BILANCIO 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	521	130	391
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>521</b>	<b>130</b>	<b>391</b>
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 obbligaz.	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
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>48.630</b>	<b>30.421</b>	<b>18.229</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>49.171</b>	<b>30.551</b>	<b>18.620</b>

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.

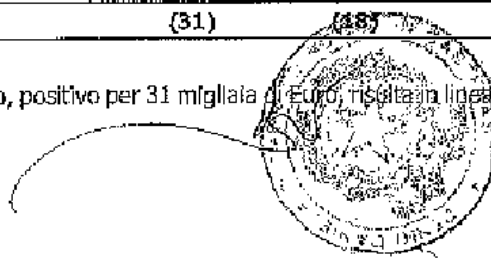
Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.229 migliaia principalmente per effetto:

- 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
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(31)</b>	<b>(187)</b>	<b>(13)</b>

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



RL

1. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 STING 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, auquie ante imposte	31/12/2023	31/12/2022
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(65.097)</b>	<b>(22.334)</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(65.097)	(22.334)
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	7.986	7.259
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	742	3.455
Altre variazioni in aumento	52.610	62.235
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Variazione reddito esente	(41.759)	(52.944)
Ammortamenti deducibili	(324)	(385)
Fair value negativo	128.006	79.242
Altre variazioni varie	(19.584)	(19.669)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>62.540</b>	<b>56.859</b>
Utilizzo perdita pregresse	0	0
Utilizzo beneficio Ace	2.920	1.889
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE</b>	<b>59.620</b>	<b>54.970</b>
<b>Imposte correnti sull'esercizio</b>	<b>878</b>	<b>1.078</b>
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	0	(325)
<b>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</b>	<b>878</b>	<b>753</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>99.997</b>	<b>80.483</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.900	3.139
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>99.997</b>	<b>80.483</b>
<i>Variazioni:</i>		
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)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>(246)</b>	<b>(10.667)</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio (b)</b>	<b>283</b>	<b>337</b>
<b>Totale Imposte correnti (a+b)</b>	<b>1.161</b>	<b>1.090</b>

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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
<b>Utile/(perdita) base per Azione</b>	<b>(0,741)</b>	<b>(0,202)</b>
<b>Utile/(perdita) diluito per Azione</b>	<b>(0,741)</b>	<b>(0,202)</b>

**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.

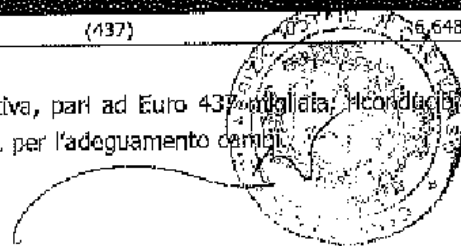
**Nota 13) Avviamento**

	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
<b>Avviamento</b>	<b>6.648</b>	<b>7.085</b>

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 stima". 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	1.080	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 risulta 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 non in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	2.082.050	11.936	9.208	(76.977)	9.870	2.041.330
Dritti d'uso IFRS16	31.116	260	0	(6.154)	0	25.239
Investimenti immobiliari	2.093.176	12.204	9.208	(83.128)	9.870	2.041.330

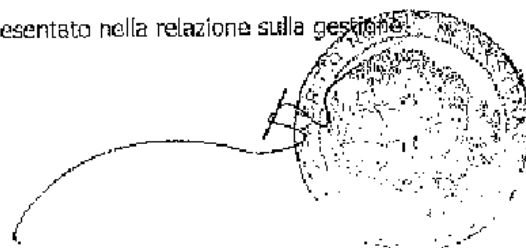
	01/01/2023	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da non in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	2.016.097	11.977	21.216	(145.675)	38.556	1.942.067
Dritti d'uso IFRS16	25.233	62	0	(6.309)	0	16.986
Investimenti immobiliari	2.041.330	11.939	21.216	(151.988)	38.556	1.959.053

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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.174</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>(244)</b>	<b>6.998</b>

	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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>6.998</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>(246)</b>	<b>6.790</b>

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)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>115</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>(36)</b>	<b>86</b>
Costo storico	6.954	892	0	0	7.846
Fondo ammortamento	(5.213)	0	0	(293)	(5.506)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>1.741</b>	<b>892</b>	<b>0</b>	<b>(293)</b>	<b>2.340</b>

	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)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>86</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>110</b>
Costo storico	7.846	616	0	0	8.462
Fondo ammortamento	(5.506)	0	0	(482)	(5.988)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>2.340</b>	<b>616</b>	<b>0</b>	<b>(482)</b>	<b>2.474</b>

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	(Rivalutazioni / Deprezzamenti)	Variazioni di Fair Value	Riclassifiche nel Inv. Immobili	31/12/2022
Immobilizzazioni in corso	44.875	18.876	0	(41)	(16.402)	(9.870)	36.639
Acconti	24	4	0	0	0	0	24
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>44.899</b>	<b>18.880</b>	<b>0</b>	<b>(41)</b>	<b>(16.402)</b>	<b>(9.870)</b>	<b>36.662</b>

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Rivalutazioni / Deprezzamenti)	Variazioni di Fair Value	Riclassifiche nel Inv. Immobili	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	36.639	9.941	0	(409)	(5.250)	(38.596)	2.364
Acconti	24	0	(24)	0	0	0	0
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>36.662</b>	<b>9.941</b>	<b>(24)</b>	<b>(409)</b>	<b>(5.250)</b>	<b>(38.596)</b>	<b>2.364</b>

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
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>6.729</b>	<b>6.074</b>	<b>655</b>

	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
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>(2.260)</b>	<b>(3.537)</b>	<b>1.277</b>

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:



4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- 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 4.469 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
<b>Totale attività per imposte anticipate nette</b>	<b>4.469</b>	<b>2.537</b>	<b>1.932</b>

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)
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>15.559</b>	<b>16.636</b>	<b>(1.077)</b>

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2023	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
<b>Totale attività per imposte anticipate nette</b>	<b>2.537</b>	<b>81</b>	<b>1.851</b>	<b>0</b>	<b>4.469</b>

	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)
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>(16.636)</b>	<b>1.098</b>	<b>0</b>	<b>(21)</b>	<b>(15.559)</b>
<b>Totale effetti dell'anno</b>		<b>1.179</b>	<b>1.851</b>	<b>(21)</b>	

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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)
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>(9)</b>

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 con. del Comandante (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
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Millennium Center	4	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>25.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.670</b>
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	(50)	22
<b>Partecipazioni</b>	<b>25.765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>25.715</b>

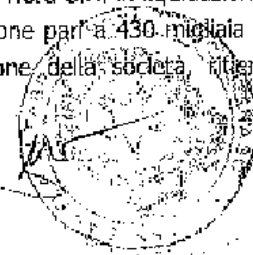
La voce "Partecipazioni" è diminuita rispetto al 31 dicembre 2022 per Euro 50 migliaia a seguito della svalutazione di una partecipazione iscritta al costo.

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
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>0</b>

La voce contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bokigna 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.



RL

**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
<b>Rimanenze e acconti</b>	<b>29.297</b>	<b>768</b>	<b>(5.705)</b>	<b>(333)</b>	<b>24.027</b>

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
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>9.676</b>	<b>15.212</b>	<b>(5.536)</b>

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	Salvo scadere	Scaduto 0-30 gg	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	3.250	2.155	741	3.192	258	1.187	15.162	26.012
Crediti commerciali lordi	3.250	2.155	741	3.192	258	1.187	15.162	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:

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Fondo svalutazione crediti di apertura</b>	<b>17.988</b>	<b>20.343</b>	<b>(2.355)</b>
Effetto cambio	(3)	0	(3)
Utilizzo	(2.132)	(2.888)	756
Accantonamento	440	533	(93)
Altri movimenti	43	0	43
<b>Fondo svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>16.336</b>	<b>17.988</b>	<b>(1.652)</b>

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
<b>Crediti Netti Italia</b>	<b>8.804</b>	<b>14.602</b>	<b>(5.798)</b>
Crediti Romania	1.251	1.083	168
Fondo svalutazione crediti	(379)	(473)	94
<b>Crediti Netti Romania</b>	<b>872</b>	<b>610</b>	<b>262</b>
<b>Totale Crediti Netti</b>	<b>9.676</b>	<b>15.212</b>	<b>(5.536)</b>

#### 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
Unikoop 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
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.066</b>	<b>1.242</b>	<b>(176)</b>



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
<b>Altre attività correnti</b>	<b>8.334</b>	<b>7.748</b>	<b>586</b>

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)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>6.069</b>	<b>27.069</b>	<b>(21.000)</b>

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 obbligazionario 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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

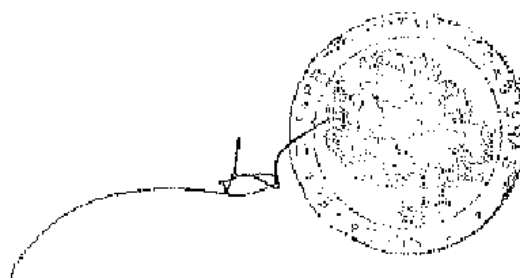
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

## Nota 27) Patrimonio Netto

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
<b>Altre riserve</b>	<b>453.079</b>	<b>477.948</b>	<b>(24.869)</b>
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva avanzi 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)
<b>Utile (perdita) netto esercizio</b>	<b>(102.546)</b>	<b>(6.148)</b>	<b>(96.398)</b>
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio	(81.732)	(22.315)	(59.417)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.121.800</b>	<b>(121.267)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.121.800</b>	<b>(121.267)</b>

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.



RL



4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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:

	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
<b>SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>(72.515)</b>	<b>0</b>	<b>1.049.568</b>	<b>0</b>
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	(4.080)	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
<b>SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>(81.732)</b>	<b>0</b>	<b>1.000.533</b>	<b>0</b>

**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
<b>Debiti per Mutui</b>				
08 Carisbo Gudonia 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 Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	9.286	(9.286)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	4.377	5.106	(929)
14 MPS Palanino (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	10.698	(10.698)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	4.786	6.587	(1.831)
15 Centrobanca Core (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
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>				
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)
Bond 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	307.318	0	307.318
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>				
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)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>				
		<b>937.297</b>	<b>905.350</b>	<b>31.947</b>
<b>Totale passività finanziarie vs parti correlate</b>				
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2022	FINANZE INTESA 250 MIL	RIMBORSI/RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICAZIONE	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	(309)	1.752
<b>TOTALY</b>	<b>905.350</b>	<b>250.000</b>	<b>(86.597)</b>	<b>(19)</b>	<b>(131.432)</b>	<b>937.297</b>

**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



RL

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

## 4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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 a:

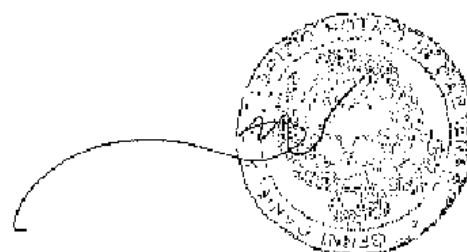
- o 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
- o 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
- o 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
- o 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 RIMBORSIBILE CORRENTE	QUOTA CORRENTE	Emissione/ Rimborsibile pluriennale	Stipendio prestiti obbligazionari	Adm. tasse accessorie	Oneri finanziari	QUOTA RIMBORSIBILE CORRENTE	QUOTA CORRENTE	Tasso di catalitico	Tasso di Interesse effettivo
<b>Prestiti per prestiti obbligazionari</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>obbligazionario</b>	<b>obbligazionario</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>		
Bond 100 ML	100.000	100.000	(100.000)	0	0	0	0	0	2,250%	2,35%
costi accessori all'operazione	(184)			(184)						
Interessi ceduti 31.12.22		1.056				(1.056)				
Interessi pagati						3.018				
Risultato ceduto 31.12.23										0
<b>Totale Bond 100 ML</b>	<b>99.816</b>	<b>1.056</b>	<b>(100.000)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.962</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,250%</b>	<b>2,35%</b>
Bond 400 ML	400.000	400.000	(400.000)	0	0	0	0	0	7,000%	8,50%
costi accessori all'operazione	(4.023)		(4.023)	(4.023)						
Interessi ceduti 31.12.22		756				(756)				0
Interessi pagati						8.262				
Risultato ceduto 31.12.23						283				283
<b>Totale Bond 400 ML</b>	<b>395.977</b>	<b>756</b>	<b>(400.000)</b>	<b>(4.023)</b>	<b>0</b>	<b>7.507</b>	<b>57.966</b>	<b>283</b>	<b>7,000%</b>	<b>8,50%</b>
Bond RIM ML	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
costi accessori all'operazione				(22.498)	1.150		(21.348)			
Interessi ceduti 31.12.22						0				0
Interessi pagati						0				0
Risultato ceduto 31.12.23						2.035				2.035
<b>Totale Bond RIM ML</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(22.498)</b>	<b>1.150</b>	<b>2.035</b>	<b>(21.348)</b>	<b>2.035</b>	<b>7,000%</b>	<b>8,50%</b>
<b>Totale prestiti obbligazionari</b>	<b>495.793</b>	<b>1.812</b>	<b>(432.000)</b>	<b>(316.004)</b>	<b>6.025</b>	<b>11.507</b>	<b>565.284</b>	<b>2.319</b>		
<b>Totale oneri finanziari</b>					<b>6.025</b>	<b>11.507</b>				



RL



4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto**

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2023	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	2.756	97	(328)	342	96	2.862

	01/01/2022	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	(785)	(160)	804	36	2.756

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

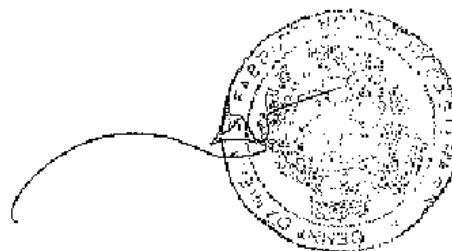
Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ 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.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

## Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

IPOTESI FINANZIARIE	anno 2023
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
<b>Fondi per rischi e oneri futuri</b>	<b>4.644</b>	<b>(755)</b>	<b>2.483</b>	<b>6.372</b>

*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 SIQ S.p.A. attingono 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.

*Fondo 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**

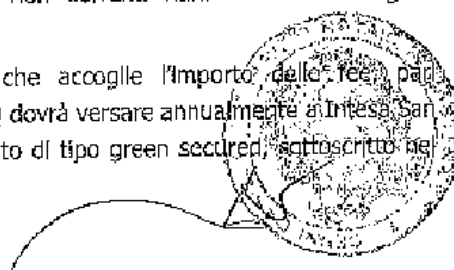
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno	4.039	5.918	(1.879)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	313	625	(312)
Extension fees INTESA	408	0	408
Debiti garanzia SACE	533	968	(435)
Debiti per entry tax regime SIINQ	516	731	(215)
Altre passività	531	345	186
<b>Debiti vari e altre passività</b>	<b>7.140</b>	<b>9.387</b>	<b>(2.247)</b>

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 SIQ dovrà versare annualmente a Intesa San Paolo nell'ambito del nuovo contratto di finanziamento di tipo green secured, sottoscritto nel





## 4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

mele 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 Luca e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
<b>Debiti vari e altre passività verso parti correlate</b>	<b>10.460</b>	<b>10.441</b>	<b>19</b>

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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

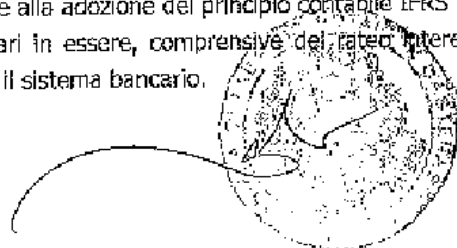
## Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Divisa	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>0</b>	<b>13.000</b>	<b>(13.000)</b>
Bper Intesa - Hot money	09/05/2022 - 29/07/2022	0	13.000	(13.000)
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>27.173</b>	<b>76.348</b>	<b>(49.175)</b>
05 BreBancas IGD MONDOVICINO (Galeria)	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 Caristo Gudonia IGD TILBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	0	4.136	(4.136)
07 Carige Nikefin Asst. 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 MRS Palermo (Galeria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	2.318	(2.318)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	17/07/2011 - 30/06/2027	1.831	1.791	40
15 CentroBanca Corse (Galeria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.645	2.642	3
Fin Ubl 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	0	41.713	(41.713)
Fin Ubl 1 Lama Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	0	1.891	(1.891)
Mps pace	16/10/2020 - 30/09/2026	10.384	9.075	1.309
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	83	33	52
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	7.744	0	7.744
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>7.879</b>	<b>7.674</b>	<b>205</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	393	380	13
Pass IFRS 16 Livorno	01/03/2019 - 31/03/2026	3.288	3.152	136
Pass IFRS 16 Abruzzo	01/03/2019 - 31/12/2023	0	119	(119)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.198	4.023	175
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>2.319</b>	<b>1.812</b>	<b>507</b>
Bond 100 ML	13/01/2017 - 11/01/2024	0	1.056	(1.056)
Bond 400 ML	20/11/2019 - 17/05/2027	283	756	(473)
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	2.036	0	2.036
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>37.371</b>	<b>98.834</b>	<b>(61.463)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2022	INCREMENTI	RIAMMESSI	COSTO AMMORTIZ.	RATE INTERESSI	RECLASSIFICHI	31/12/2023
Debiti verso banche	13.000	6.000	(19.000)	0	0	0	0
Debiti per Mutui	27.173	0	(75.973)	29	3.108	23.663	77.179
Debiti per prestiti obbligazionari	1.812	0	(102.809)	104	507	99.896	2.319
Debiti per IFRS 16	7.791	0	(7.293)	0	0	7.484	7.486
Debiti verso altri finanziatori	390	0	(380)	0	0	393	393
<b>TOTALY</b>	<b>40.366</b>	<b>6.000</b>	<b>(202.646)</b>	<b>133</b>	<b>3.613</b>	<b>131.437</b>	<b>37.371</b>

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 dei tassi d'interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.




4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(27.069)</b>	<b>21.000</b>
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
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>37.371</b>	<b>98.834</b>	<b>(61.463)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>31.302</b>	<b>71.765</b>	<b>(40.463)</b>
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)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>937.123</b>	<b>905.176</b>	<b>31.947</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>968.425</b>	<b>976.941</b>	<b>(8.516)</b>

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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2023.

Nei 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 ed 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**

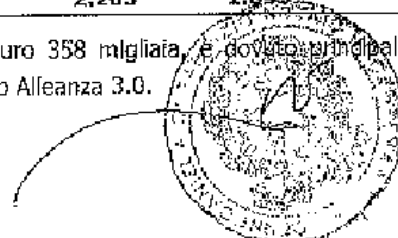
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti vs fornitori entro	22.405	22.746	(341)
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>22.405</b>	<b>22.746</b>	<b>(341)</b>

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 Codi	104	37	67
Consorzio Crema (Gran Rondò)	102	29	73
Consorzio I Bricchi	0	25	(25)
Consorzio Katané	4	159	(155)
Consorzio Latte	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 Jute	14	14	0
Consorzio La Favorita	102	6	96
Consorzio Le Porte di Napoli	17	118	(101)
Consorzio Casilino	119	211	(92)
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>2.203</b>	<b>1.845</b>	<b>358</b>

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.



Handwritten signature or initials.

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
<b>Passività per imposte</b>	<b>1.353</b>	<b>1.975</b>	<b>(622)</b>

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)
Accounti 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)
<b>Altre passività</b>	<b>13.332</b>	<b>14.163</b>	<b>(831)</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants. Il decremento, pari ad Euro 831 migliaia, è relativo principalmente:

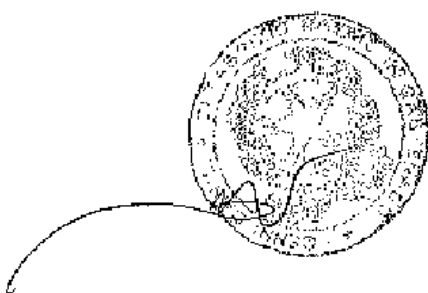
- alla riduzione degli acconti ricevuti dalla società controllata Porta Medicea a garanzia della vendita delle unità abitative relative al comparto Officine Storiche – residenziale;
- al decremento dei depositi cauzionali;
- al decremento del debito verso azionisti per dividendi per Euro 228 migliaia;
- 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 ATTIVITÀ CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI	Impieghi finanziari Intermediari	Impieghi finanziari Non intermediari
Coop. Alcega Juli	148	0	759	9.911	0	0	0	0
Alcega Coop. s.p.a.	26	0	0	0	0	0	14	0
Alcega Multi S.p.A.	32	0	5	15	0	0	0	0
Alcega Finanziaria S.p.A.	45	0	0	75	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	7	0	14	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	0	0	26	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	1	0	144	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	3	0	154	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	7	0	192	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	127	0	0	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	3	0	4	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	2	0	143	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	2	0	73	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	7	0	15	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	10	0	0	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	2	0	292	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	0	0	99	490	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	2	0	124	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	14	0	120	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	45	0	34	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	23	0	102	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	423	0	37	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	38	0	110	0	0	0	0	0
Caric. prep. del sospeso con il finanziatore (es)	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.450</b>	<b>0</b>	<b>2.293</b>	<b>10.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.992</b>	<b>0</b>
<b>Totale Intermediari</b>	<b>43.102</b>	<b>174</b>	<b>27.940</b>	<b>17.460</b>	<b>174.658</b>	<b>112</b>	<b>23.183</b>	<b>0</b>
<b>Totale Intermediari a cui è stato dato il finanziamento</b>								
<b>Indirizzo %</b>	<b>2,97%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,22%</b>	<b>16,43%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>0,00%</b>



Handwritten signature or initials.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

	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 Luca e Gas	235	0	(34)	3
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	1.563	0	20	0
Cons. prop. del consorzio com. del Comendone (GR)	173	0	89	0
Consorzio prop. Fanti del Corallo	0	0	1	0
Consorzio Cone'	197	0	459	0
Consorzio Clodi	65	0	264	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	71	0	314	0
Consorzio 3 Struzzi	135	0	411	0
Consorzio Katani	243	0	69	0
Consorzio Lame	214	0	252	0
Consorzio Leonardo	231	0	180	0
Consorzio La Torre	235	0	40	0
Consorzio Porta a Mare	100	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 Casilina	428	0	506	0
<b>Totale</b>	<b>29.372</b>	<b>0</b>	<b>4.326</b>	<b>521</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>156.705</b>	<b>514</b>	<b>(43.249)</b>	<b>(49.171)</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>18,74%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-10,01%</b>	<b>-1,06%</b>

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 Luca 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 del corrispettivo 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 servizi, 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 SHQ 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.

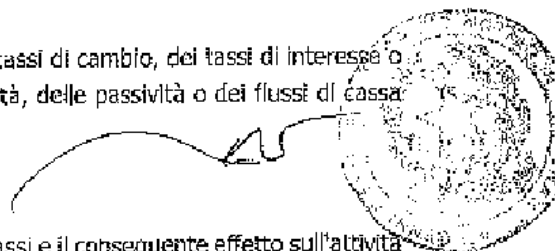
#### **Rischio di mercato**

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



RL



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 inclusi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

Rischio di tasso - Esposizione e Sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up	Shock down	Shock up	Shock down	Shock up	Shock down	Shock up	Shock down
Attività finanziarie di bilancio	EUR/RO	0	0	0	0	0	0	0	0
Hot money	EUR/RO	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	EUR/RO	(4.867)	(3.576)	4.873	3.562	0	0	0	0
Strumenti derivati									
Costo fuv		2.037	1.891	(1.887)	(1.009)	0	0	0	0
Fair Value		0	0	0	0	6.753	11.068	(6.482)	1.060
Totale		(2.489)	(4.411)	3.006	1.674	6.753	11.068	(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 dei

rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobiliare finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con particolare riguardo alle esigenze dei mercati e agli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

#### **Rischio prezzo**

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

#### **Rischio di credito**

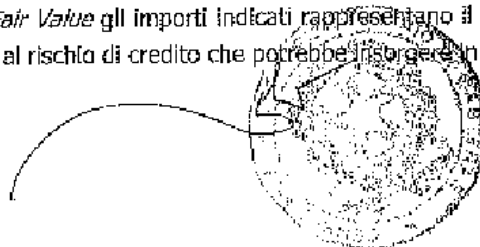
Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo. Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.



RL

Massima esposizione al rischio di credito	2023	2022
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
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
<b>Totale</b>	<b>21.969</b>	<b>45.419</b>

### **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 imprevedibili, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

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

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di Interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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

RISCHIO DI LIQUIDITÀ								
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
<b>PASSIVITÀ</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	1.340	9.430	16.570	24.992	66.620	588.200	943	701.123
Leasing	42	84	125	241	461	1.401	0	2.354
FFPS LG	0	1.672	1.672	3.741	7.851	5,026	0	21.227
Bond	0	0	10.155	0	29.118	147,661	0	180,894
Linee a RTT	0	0	0	0	0	0	6	6
<b>Totale</b>	<b>1.382</b>	<b>11,336</b>	<b>27,668</b>	<b>28,957</b>	<b>97,019</b>	<b>1,043,287</b>	<b>943</b>	<b>1,211,651</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su titoli di tasso	(452)	(246)	(582)	(687)	1.228	1,159	0	1,042
<b>Totale</b>	<b>(452)</b>	<b>(246)</b>	<b>(940)</b>	<b>(687)</b>	<b>1,228</b>	<b>1,559</b>	<b>0</b>	<b>1,042</b>
Esposizione al 31 dicembre 2023	930	11,140	27,328	28,270	98,241	1,044,841	943	1,211,693

RISCHIO DI LIQUIDITÀ								
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
<b>PASSIVITÀ</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	8,125	4,701	20,064	63,565	69,528	377,557	7,401	571,741
Leasing	38	70	121	250	492	1,895	0	2,876
Bond	1,125	0	0	9,625	509,628	0	0	520,378
Linee a RTT	13	0	0	0	0	0	0	13
<b>Totale</b>	<b>9,611</b>	<b>4,771</b>	<b>20,185</b>	<b>73,040</b>	<b>899,644</b>	<b>379,452</b>	<b>7,401</b>	<b>1,085,143</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su titoli di tasso	3	91	88	(512)	(147)	218	0	81
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>91</b>	<b>88</b>	<b>(112)</b>	<b>(147)</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>141</b>
Esposizione al 31 dicembre 2022	9,614	4,760	21,073	72,928	899,497	379,670	7,401	1,085,143

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 l'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 del *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
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(1.205)</b>	<b>6.115</b>	<b>(7.320)</b>	

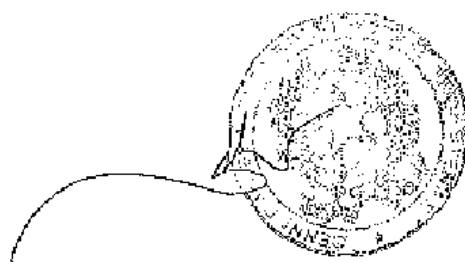
4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Dettaglio Contratti	IRS 35_07	IRS 35_81	IRS 35_84	IRS 49_102	IRS 327_325	IRS 327_326
	Intesa Sanpaolo 2,429%	BPM 2,427%	Intesa Sanpaolo 2,429%	MPS 2,80%	BNI 0,5925%	Intesa 0,5925%
Importo Nominale	7.590.000	4.554.000	3.036.000	957.143	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	IRS 263_269	IRS 263_268	IRS 263_267	IRS 263_266	IRS 263_265
	copertura parziale 130 mln - MPS Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 130 mln - Unicredit Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 130 mln - BPER Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 130 mln - Intesa Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 130 mln - BNP Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%
Importo Nominale	28.260.870	22.608.096	5.652.174	33.913.043	14.130.435	2.826.067
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 152_209	IRS 152_210	IRS 152_211	IRS 152_212	IRS 152_213
	copertura parziale 215 mln - BNI Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	copertura parziale 215 mln - MPS 3,18%	copertura parziale 215 mln - Intesa 3,18%	copertura parziale 215 mln - DB 3,18%	copertura parziale 215 mln - BPM 3,18%
Importo Nominale	22.608.606	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240
Data Accensione	15/05/2023	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
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 + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%



*Handwritten signature*

Dettaglio Contratti	IRS 152_260	IRS 152_258	IRS 152_256	IRS 152_254	IRS 152_251
	copertura parziale 215 mln - MPS Bank Euribor 3m + 0,34%   Floor 1,84%   Cap 3,84%	copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34%   Floor 1,84%   Cap 3,84%	copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34%   Floor 1,84%   Cap 3,84%	copertura parziale 215 mln - BPM Bank Euribor 3m + 0,34%   Floor 1,84%   Cap 3,84%	copertura parziale 215 mln - Intesa Bank 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 stmano 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'indeducibilità della relativa IVA assoluta, 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 radddebitata 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.



RL



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 lire 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:

Bilancio al 31 dicembre 2023	Attività finanziarie		Attività finanziarie		Passività finanziarie		Totale		Variazioni	
	non correnti	correnti	non correnti	correnti	non correnti	correnti	2023/2022	2022/2021	2023/2022	2022/2021
<b>ATTIVITÀ</b>										
<b>Altre attività non correnti</b>										
Altre attività non correnti	0	0	7.610	0	0	0	1.640	0	1.640	2.649
Costi di acquisto	0	0	132	0	0	0	112	0	112	312
Partecipazioni	0	0	25.715	0	0	0	25.715	0	25.715	23.715
Altre attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	174	0	174	176
<b>Attività correnti</b>										
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	9.026	0	0	0	0.476	9.876	0	9.676
Debiti commerciali e altri crediti a parti correlate	0	0	1.065	0	0	0	1.954	1.065	0	2.066
Altre attività correnti	0	0	9.334	0	0	0	8.224	9.224	0	8.344
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	6.069	0	0	0	6.069	6.069	0	6.069
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	0	0	<b>53.794</b>	0	0	0	<b>53.794</b>	<b>25.145</b>	<b>20.880</b>	<b>53.735</b>
<b>PASSIVITÀ</b>										
<b>Passività finanziarie</b>										
Passività per strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	3.024	3.024	0	3.024
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	0	2.145	24.455	223	1.452
Imposta	0	0	0	0	0	0	167.628	167.628	2.305	265.224
Debiti verso altri finanziati	0	0	0	0	0	0	21.226	21.226	1.424	13.740
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	0	583.694	583.694	72.172	296.241
<b>Passività non correnti</b>										
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	6.025	6.025	0	6.025
Debiti verso altri finanziati	0	0	0	0	0	0	10.460	10.460	0	10.460
<b>Passività correnti</b>										
Debiti commerciali e altri crediti	0	0	0	0	0	0	72.405	0	12.405	22.405
Debiti commerciali e altri crediti a parti correlate	0	0	0	0	0	0	2.203	0	2.203	0
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	0	13.020	0	13.020	0
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	0	0	0	0	0	0	<b>1.073,804</b>	<b>3.854</b>	<b>1.033,448</b>	<b>74.933</b>

31 dicembre 2023	Bilancio consolidato						Totale	di cui collocati	di cui non corrente	ESL (collocati)
	Attività passività finanziarie risorse a lungo termine	Attività passività finanziarie risorse a breve termine	Crediti e debiti verso finanziatori	Attività passività finanziarie risorse a lungo termine	Attività passività finanziarie risorse a breve termine	Passività finanziarie a lungo termine				
<b>ATTIVITÀ</b>										
<b>Attività collocate non correnti</b>										
Attività per servizi di credito	0	0	0,314	0	0	0	6,351	0	6,351	6,351
Prati Onest e altre attività a lungo termine	0	0	323	0	0	0	0	0	123	371
Prati Onest	0	0	25,785	0	0	0	0	0	25,785	25,785
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	174	174
<b>ATTIVITÀ correnti</b>										
Operazioni commerciali (di breve)	0	0	15,212	0	0	0	15,212	15,212	0	15,212
Operazioni commerciali e attività di servizi per il cliente	0	0	1,243	0	0	0	1,243	1,243	0	1,243
Altre attività correnti	0	0	1,005	0	0	0	1,631	1,631	4	1,631
Impieghi e altre operazioni di breve termine	0	0	27,009	0	0	0	27,009	27,009	0	27,009
<b>TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27,408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77,458</b>	<b>45,124</b>	<b>32,374</b>	<b>77,408</b>
<b>PASSIVITÀ</b>										
<b>Passività finanziarie</b>										
<b>Passività per strumenti finanziari</b>										
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	194	189	0	389
Leasing	0	0	0	0	0	0	13,000	0	0	13,000
Bond	0	0	0	0	0	0	3,320	0	2,145	2,489
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	199,035	0	487,085	487,072
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	0	28,519	0	21,205	28,519
Passività non correnti	0	0	0	0	0	0	403,138	0	489,109	476,958
<b>Debiti e altre passività non correnti</b>										
Debiti e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	8,556	0	8,556	8,556
Passività correnti	0	0	0	0	0	0	10,441	0	50,441	10,441
<b>Debiti (controcassa) e altri debiti</b>										
Debiti controcassa e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	22,746	0	22,746	22,746
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	0	1,833	0	1,833	1,833
<b>TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,062,035</b>	<b>189</b>	<b>1,062,234</b>	<b>1,062,035</b>

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).

**Collaterali**

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collaterali per passività potenziali.

Collaterali rilasciati	Valore contabile	
	2023	2022
<b>Depositi cauzionali</b>		
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
<b>Totale</b>	<b>16.336</b>	<b>17.988</b>

#### 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 SINO 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	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la loro ammissione	Valore contabile				
			Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti			0	0	0	0	2.645
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(440)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(440)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.645</b>

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
Conto Economico 31/12/2022	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Valore contabile				
			Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
Utili (perdite) netti			0	0	0	0	(2.930)
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(533)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(533)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.930)</b>



RI

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*;

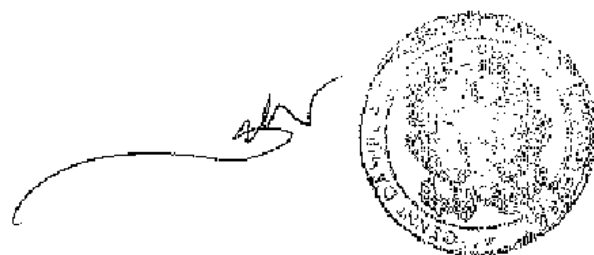
<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
Depositi	513	90
Crediti vs parti correlate	0	0
<b>INTERESSI PASSIVI</b>		
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
Depositi cauzionali	521	130
Debiti vari e altre passività	1.405	1.346
<b>Passività finanziarie</b>		
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
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
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	2.840.545.186
D) - RATEI E RISCONTI	22.231.813	23.398.879
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>6.590.724.071</b>	<b>6.671.363.428</b>
<b>PASSIVO</b>		
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
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.590.724.071</b>	<b>6.671.363.428</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.253.093.352	4.565.789.102
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.400.819.938)	(4.660.658.467)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	95.345.436	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)
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>(116.554.753)</b>	<b>(38.761.952)</b>




4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

## 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
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattato consuntivi Europel 1957-2007	Italia	600.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattato consuntivi Europel 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Fortis Medical S.r.l.	Bologna via trattato consuntivi Europel 1957-2007	Italia	15.112.228,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commissioni immobiliari
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	118.215,90	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,5% IGD SIIQ S.p.A. 0,5%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winland Management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.041.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e Facility Management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcovecchio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,99	IGD SIIQ S.p.A.	99,99%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, manutenzione, gestione di immobili da destinare ad attività commerciali sportive
<b>Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto</b>								
Fondo Duce	Bologna via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	49,99*	IGD SIIQ S.p.A.	49%	Proprietà (premercati) su emergenze

\* IGD SIIQ detiene 25,22% (quale di Duce) e per il 49% 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 SIQ S.p.A.	157
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Service S.r.l. - Porta Medica S.r.l.	27
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	30
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIQ 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 SIQ S.p.A.	4
Incarico nell'ambito dell'emissione di un nuovo bond (*)	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIQ S.p.A.	100
<b>Totale</b>			<b>339</b>

(\*) 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.



RL



## 4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

### ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON  
DELIBERA 14974 DEL 14 MAGGIO 1999  
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. Il sottoscritto **Gianluigi Albertini**, in qualità di Amministratore Delegato, **Carlo Barban**, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD S&Q 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.

Bolegna, 27 febbraio 2024

Amministratore Delegato

Gianluigi Albertini



Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

Carlo Barban



**4.11 // Relazione della Società di Revisione****Deloitte**Deloitte & Touche SpA  
Piazza Molecole, 4/2  
40121 Bologna  
ItaliaTel: +39 051 82911  
Fax: +39 051 261233  
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 SRO S.p.A.****RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO****Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SRO S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo" o "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, del conto economico, del conto economico complessivo, del prodotto delle variazioni del patrimonio netto, del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e delle 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 del flusso 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. 39/10.

**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 SRO 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. Abbiamo inoltre adottato i criteri di obiettività probatori 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.

Il nostro rapporto di revisione contabile è stato redatto ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/10.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 9 del D.Lgs. n. 39/10.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

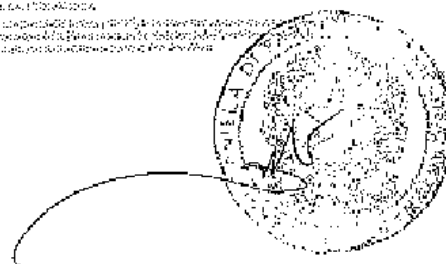
Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Il bilancio consolidato è stato redatto ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014.



*Handwritten signature*



2

### Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso

#### Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Al 31 dicembre 2023 il valore degli investimenti immobiliari, delle immobilizzazioni in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 1.985 milioni (di cui Euro 7,4 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 24 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 96,3% del totale dell'ip.

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 mercato 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 139 milioni.

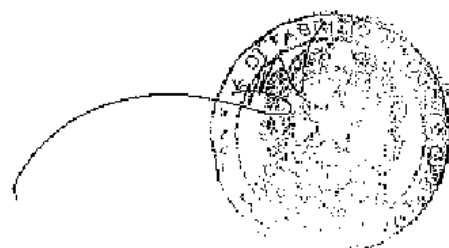
In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare del Gruppo, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dalle attuali tensioni geopolitiche provocate dai conflitti tra Russia e Ucraina e tra Israele e 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'informazione relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

**Deloitte.****Procedure di revisione  
extra**

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 la scambio di informazioni tra il management del Gruppo responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti incaricati;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo nell'ambito dei soprannominati 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 avvalendosi 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 o 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 avvalendosi 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.



RE

## Deloitte.

8

### 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. 39/05 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'approprietatezza dell'utile 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 SIC S.p.A. o per l'interruzione dell'attività e 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'informazione 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 alta 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 forzate e 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.

## Deloitte.

5

- 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'azienda 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 possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzione. 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 richiamare l'attenzione 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 funzione.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenta 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.

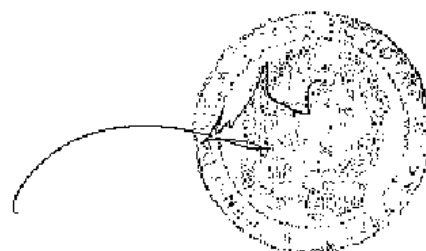
Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA (ISA), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative 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) 597/2004

L'assemblea degli azionisti di Anasolare Grandi Distribuzione SAQ 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 2023.




## Deloitte.

6

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto implicito 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. 12 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 SIO 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 (ESEI – European Single Electronic Format) (ex sequito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 7008 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 messo, 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 SIO 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. 7208 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.

4. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023


GRUPPO IGI  
BILANCIO 2023

## Deloitte.

3

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 34, comma 2, lettere e), del D. Lgs. 387/03, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo bilancio approvato nel corso di svolgimento di revisione, non si poneva nulla da riportare.

DELOITTE & TOUSCHE S.p.A.

  
Francesco Maselli  
Socio

Bolegna, 15 marzo 2024







5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

**5. IGD SIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio  
al 31 dicembre 2023**

.....

.....

.....

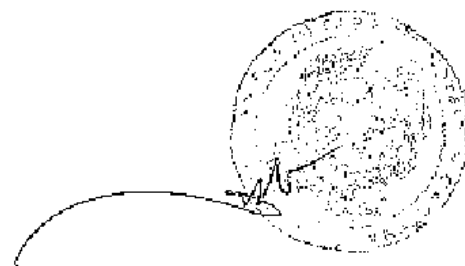
5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD

BILANCIO 2023

## 5.1 // Conto economico

Descrizione	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>123.784.253</b>	<b>112.825.531</b>	<b>10.958.722</b>
Ricavi verso terzi		86.863.036	81.719.765	5.143.271
Ricavi verso parti correlate		36.921.217	31.605.766	5.315.451
<b>Altri proventi</b>	<b>2</b>	<b>1.482.819</b>	<b>1.181.297</b>	<b>251.522</b>
Altri proventi verso terzi		988.840	738.294	250.555
Altri proventi verso parti correlate		493.979	443.003	967
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>125.217.072</b>	<b>114.006.828</b>	<b>11.210.244</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>3</b>	<b>(15.810.274)</b>	<b>(15.331.601)</b>	<b>(488.273)</b>
Costi per servizi verso terzi		(12.074.044)	(8.900.115)	(3.173.922)
Costi per servizi verso parti correlate		(3.745.227)	(6.430.856)	2.685.625
<b>Costi del personale</b>	<b>4</b>	<b>(6.391.522)</b>	<b>(5.894.184)</b>	<b>(497.338)</b>
<b>Altri costi operativi</b>	<b>5</b>	<b>(8.702.712)</b>	<b>(8.321.094)</b>	<b>(378.618)</b>
<b>Costi operativi</b>		<b>(30.913.508)</b>	<b>(29.549.279)</b>	<b>(1.364.229)</b>
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>		<b>(2.061.541)</b>	<b>(1,124.090)</b>	<b>(937.354)</b>
Svalutazioni/ripetizioni immobilizzazioni in corso e rimanenze		(408.942)	(41.510)	(367.432)
Svalutazione crediti		(322.419)	(460.683)	138.264
Variazioni del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(119.634.516)	(9.301.950)	(60.332.566)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>6</b>	<b>(222.427.321)</b>	<b>(60.928.233)</b>	<b>(61.499.088)</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>(28.123.757)</b>	<b>23.529.516</b>	<b>(51.653.073)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>7</b>	<b>(40.921)</b>	<b>4.052</b>	<b>(46.973)</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>4.356.828</b>	<b>797.268</b>	<b>3.619.061</b>
Proventi finanziari verso terzi		378.243	57.058	321.205
Proventi finanziari verso parti correlate		3.978.585	680.730	3.297.856
<b>Onci finanziari</b>		<b>(48.417.783)</b>	<b>(29.061.745)</b>	<b>(19.356.038)</b>
Onci finanziari verso terzi		(47.705.412)	(18.919.644)	(18.781.805)
Onci finanziari verso parti correlate		(713.394)	(142.101)	(571.233)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>8</b>	<b>(44.060.954)</b>	<b>(28.923.977)</b>	<b>(15.736.977)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>(72.229.632)</b>	<b>(4.790.609)</b>	<b>(67.439.023)</b>
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>9</b>	<b>(285.226)</b>	<b>(237.317)</b>	<b>(47.909)</b>
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(72.514.858)</b>	<b>(5.027.926)</b>	<b>(67.486.932)</b>



RL

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**5.2 // Conto economico complessivo**

(Importi in Euro)	31/12/2023	31/12/2022
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(72.514.858)</b>	<b>(5.027.926)</b>
<b>Altri componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(64.989)	468.052
Effetto fiscale	1.203	(8.830)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>(63.786)</b>	<b>459.222</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio</b>		
Strumenti finanziari derivati di copertura	(7.711.926)	7.403.133
Effetti fiscali dagli strumenti finanziari derivati di copertura	1.850.862	(1.776.752)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>(5.861.064)</b>	<b>5.626.381</b>
<b>Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio</b>	<b>(78.439.708)</b>	<b>1.057.677</b>

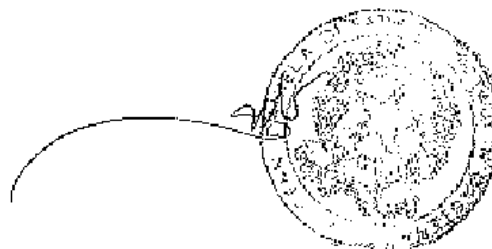
5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGO

BILANCIO 2023

### 5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(in euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	10	774.270	764.840	9.430
Avviamento	11	1.008.080	1.000.000	8.080
		<b>1.774.270</b>	<b>1.764.840</b>	<b>9.430</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	12	1.810.740.779	1.791.750.399	68.990.380
Fabbricato	13	6.790.721	6.898.864	(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)
		<b>1.822.064.163</b>	<b>1.776.410.723</b>	<b>45.653.440</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
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	242.097.918	(70.013.366)
Attività per strumenti derivati	39	2.649.950	1.119.217	1.530.633
		<b>146.410.300</b>	<b>214.270.773</b>	<b>(67.860.473)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.970.248.733</b>	<b>1.992.446.336</b>	<b>(22.197.603)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
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	79.768.129	93.144.756	(13.376.627)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	24	3.141.373	21.043.995	(17.902.622)
		<b>99.102.901</b>	<b>129.398.470</b>	<b>(30.295.569)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>2.069.351.634</b>	<b>2.121.844.806</b>	<b>(52.493.172)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
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)
Utile (perdite) netto esercizio		(2.514.858)	(5.027.926)	(2.513.068)
<b>Patrimonio netto</b>		<b>1.049.568.472</b>	<b>1.140.988.064</b>	<b>(91.419.592)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	25	<b>1.049.568.472</b>	<b>1.140.988.064</b>	<b>(91.419.592)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti finanziari derivati	39	3.854.789	199.338	3.655.451
Passività finanziarie	26	927.666.202	840.980.896	86.685.306
Fondo trattamento di fine rapporto	27	1.582.292	1.544.252	38.040
Fondi per rischi e oneri futuri	28	3.255.530	3.862.574	(1.302.956)
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
		<b>955.461.266</b>	<b>859.882.869</b>	<b>95.578.397</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie	30	33.172.864	31.515.631	(1.657.267)
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	1.338.610	1.461.022	(122.412)
Passività per imposte	34	729.197	508.133	221.064
Altre passività	35	10.732.309	10.560.046	172.263
Altre passività verso parti correlate	36	579.438	249.177	330.261
		<b>64.321.806</b>	<b>120.978.673</b>	<b>(56.656.867)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>1.019.783.162</b>	<b>980.861.542</b>	<b>(38.921.620)</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E+B+F)</b>		<b>2.069.351.634</b>	<b>2.121.844.806</b>	<b>(52.493.172)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)</b>		<b>2.069.351.634</b>	<b>2.121.844.806</b>	<b>(52.493.172)</b>



Handwritten signature or initials.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto**

(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrappiù azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdite) esercizio	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2023</b>	<b>650.000.000</b>	<b>0</b>	<b>476.320.920</b>	<b>19.695.070</b>	<b>(5.027.926)</b>	<b>1.140.988.064</b>
Utile/(perdite) dell'esercizio	0	0	0	0	(72.514.858)	(72.514.858)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(9.061.064)	0	0	(9.061.064)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(63.786)	0	0	(63.786)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(9.124.850)</b>	<b>0</b>	<b>(72.514.858)</b>	<b>(78.439,707)</b>
Avanzo fusione IGD Management	0	0	20.122.686	0	0	20.122.686
<b>Ripartizione della perdita 2023</b>						
Distribuzione dividendi	0	0	(16.043,038)	(16.250,531)	0	(32,102,570)
Riclassifica riserva di fair value	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	0	(1.593,422)	(3,494,504)	5,027,926	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>650.000.000</b>	<b>0</b>	<b>472.082.296</b>	<b>1.034</b>	<b>(72.514,858)</b>	<b>1.049,568,472</b>

(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrappiù azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdite) esercizio	Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2022</b>	<b>650.000.000</b>	<b>0</b>	<b>470.554,127</b>	<b>3.892,525</b>	<b>54.093,401</b>	<b>1.178.550,053</b>
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
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,085,603</b>	<b>0</b>	<b>(5,027,926)</b>	<b>1,057,677</b>
<b>Ripartizione della utile 2021</b>						
Distribuzione dividendi	0	0	(6,806,659)	(31,731,007)	0	(38,619,666)
Destinazione utile 2021	0	0	6,557,840	47,534,552	(54,093,401)	0
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>650.000.000</b>	<b>0</b>	<b>476.320.920</b>	<b>19.695.070</b>	<b>(5,027,926)</b>	<b>1.140.988,064</b>

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**5.5 // Rendiconto finanziario**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:</b>			
Risultato dell'esercizio		(72.513)	(5.028)
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>			
Imposte dell'esercizio	9	286	237
Oneri/(prevalenti) finanziari	8	44.061	28.324
Ammortamenti e accantonamenti	6	2.061	1.124
Svalutazione crediti	6	322	461
Svalutazione/(Ripristino) 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
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>95.323</b>	<b>85.248</b>
Oneri finanziari netti pagati		(32.302)	(26.015)
TFR, TFR e salario variabile		(691)	(988)
Imposte sul reddito pagate		(81)	(261)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>62.249</b>	<b>57.984</b>
Variazione dei crediti commerciali		3.119	(837)
Variazione altre attività		(5.049)	1.410
Variazione debiti commerciali		3.562	5.899
Variazione altre passività		(192)	(603)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>		<b>63.689</b>	<b>63.553</b>
(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
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>(26.894)</b>	<b>(18.968)</b>
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	288.916
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(289.625)	(417.562)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>		<b>(57.077)</b>	<b>(169.921)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)</b>		<b>(20.288)</b>	<b>(125.336)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	31	<b>21.044</b>	<b>146.380</b>
Disponibilità liquide IGD Management		2.985	0
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO</b>	31	<b>3.141</b>	<b>21.044</b>



ML

## **5.6 // Note di commento ai prospetti contabili**

### **5.6.1. Informazioni generali**

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SEIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2024.

IGD SEIQ 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

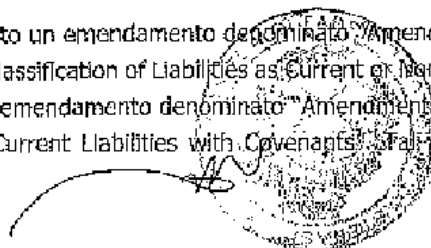
I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2023:

- 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.

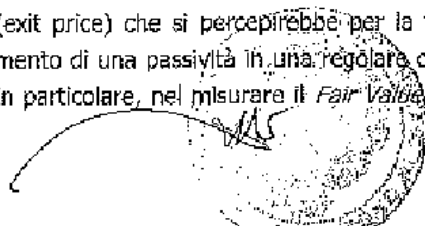
Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

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*. Fino 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%
Aredi 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 rilevare 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 insolenza 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 destinati alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.

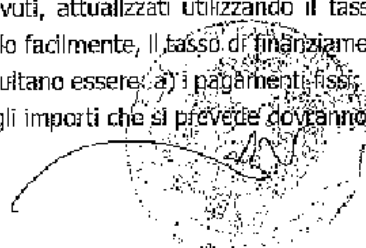
Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

#### 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 indeferminati 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.

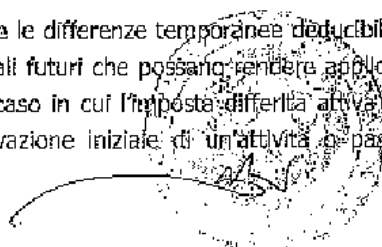
Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

##### 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 rievate 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 dal 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:

- all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;
- si prevede che la copertura sarà altamente efficace;
- l'efficacia può essere attendibilmente misurata;
- 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

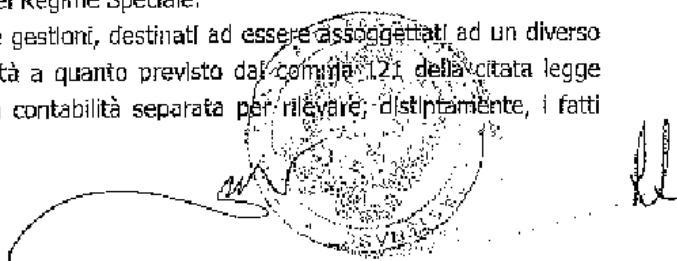
Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).

Al 31 dicembre 2023, ai 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):

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD

BILANCIO 2023

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
	Totale	Gestione esente	Gestione imponibile
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	125.217.072	116.157.705	9.059.367
<b>Totale costi operativi</b>	(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)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(28.123.757)</b>	<b>(32.276.579)</b>	<b>4.152.822</b>
<b>Risultato Gestione partecipazioni</b>	<b>(44.921)</b>	<b>5.000</b>	<b>(49.921)</b>
Proventi finanziari	4.356.829	42.453	4.314.376
Oneri finanziari	(48.417.783)	(42.866.913)	(5.550.870)
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(44.060.954)</b>	<b>(42.824.460)</b>	<b>(1.236.494)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(72.229.632)</b>	<b>(75.096.039)</b>	<b>2.866.407</b>
Imposte sul reddito del periodo	(285.226)	0	(285.226)
<b>UTILE DEL PERIODO</b>	<b>(72.514.858)</b>	<b>(75.096.039)</b>	<b>2.581.181</b>

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
<b>Totale (A)</b>	<b>116.157.705</b>
Componenti positivi	129.578.980
Plusvalenze realizzate	0
<b>Totale (B)</b>	<b>129.578.980</b>
<b>Parametro reddituale (A/B)</b>	<b>89,66%</b>

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
<b>Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ</b>	<b>A 1.833.566</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>B 2.069.352</b>
<b>Elementi esclusi dal rapporto:</b>	<b>C (102.408)</b>
Disponibilità liquide	(3.142)
Finanziamenti soc.gruppo	(79.708)
Crediti commerciali	(8.526)
Sede IGD SIINQ	(6.790)
Attività per strumenti derivati	(2.649)
Attività per imposte anticipate	(1.593)
<b>Totale attivo rettificato B-C=D</b>	<b>D 1.966.944</b>
<b>PARAMETRO PATRIMONIALE A/D</b>	<b>93,22%</b>



### 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) KROELL 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, agglustato 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.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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.

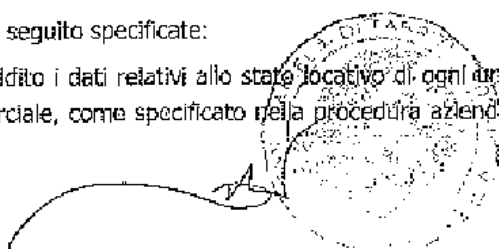
Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (IRM) 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 SICQ, di seguito specificate:
  - (f) 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 generata dal 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 SIQ, 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 MERCATO ATTIVI PER ATTIVITÀ O PASSIVITÀ IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
<b>Investimenti Immobiliari Italia:</b>			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.393.945
Ipermercati e supermercati	0	0	399.767
Altro	0	0	11.900
<b>Investimenti Immobiliari IGD SIQ S.p.A.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.805.612</b>
<b>Diritto d'uso (IFRS 16)</b>			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	5.129
<b>Totale diritto d'uso (IFRS 16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.129</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari IGD SIQ S.p.A. valutati al Fair Value</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.810.741</b>

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

#### Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

#### Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel Fondo Juice è strettamente connessa al fair value ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

#### Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini del 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,



RL



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 del *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 IGD 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 estinzione dei rapporti intercompany.




5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

	IGD SDI 01/01/2023 (A)	IGD Management SDI IG 01/01/2023 (B)	Aggregate 01/01/2023 (A)+(B)	Scritture Risoluzione 01/01/2023 (C)	IGD SDI Post Fusione 01/01/2023 (A)+(B)+(C)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>					
<b>Attività immateriali</b>					
Attività immateriali a vita indefinita	262	0	262		262
Avviamento	1.000	0	1.000		1.000
<b>Attività materiali</b>	<b>1.765</b>	<b>0</b>	<b>1.765</b>	<b>0</b>	<b>1.765</b>
Investimenti immobiliari	1.741.750	133.606	1.681.356		1.681.356
Fabbriato	6.999	0	6.999		6.999
Impianti e attrezzature	86	0	86		86
Attrezzature e altri beni	1.890	286	2.925		1.976
Immobilizzazioni in corso e acconti	25.926	4	25.926		25.926
<b>Attività non correnti</b>	<b>1.776.413</b>	<b>133.692</b>	<b>1.511.342</b>	<b>0</b>	<b>1.511.342</b>
<b>Attività patrimoniali e attività non correnti</b>					
Attività patrimoniali e attività non correnti	971	0	971		971
Partecipazioni	83	0	83		83
Partecipazioni	212.098	4	212.102	(69.966)	142.136
Attività per strumenti derivati	1.119	3.195	6.314		6.314
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>219.271</b>	<b>5.199</b>	<b>219.426</b>	<b>(69.966)</b>	<b>149.460</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>	<b>1.992.446</b>	<b>145.004</b>	<b>2.137.537</b>	<b>(69.966)</b>	<b>2.067.571</b>
Crediti commerciali e altri crediti	10.605	4	10,609		10,609
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	1,466	89	1,562	(1,029)	433
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	93,945	3,666	96,611	(3,466)	93,145
Cassa e altre attività liquide equivalenti	11,044	2,365	13,409		13,409
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>129,400</b>	<b>6,929</b>	<b>136,329</b>	<b>(4,495)</b>	<b>131,834</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>2,221,840</b>	<b>152,828</b>	<b>2,273,866</b>	<b>(74,461)</b>	<b>2,199,405</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>					
Capitale sociale	659,000	20,090	679,090		659,000
Avanzo da fusione				(20,124)	20,124
Altre riserve	426,321	54,333	576,705	(94,303)	482,402
Utile (perdita) a nuovo	34,667	(24,293)	10,374		10,374
Utile (perdita) netto esercizio	0	0	0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	<b>1,120,988</b>	<b>90,090</b>	<b>1,211,078</b>	<b>(69,966)</b>	<b>1,141,112</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>					
Passività per strumenti finanziari derivati	159	0	159		159
Passività finanziarie	890,981	50,438	941,419		891,419
Fondo trattamento di fine rapporto	1,821	0	1,821		1,821
Passività per imposte differite	0	1,223	1,223		1,223
Fondi per rischi e oneri futuri	3,452	0	3,452		3,452
Debiti vari e altre passività	2,404	721	3,125		3,125
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10,892	0	10,892		10,892
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>	<b>898,283</b>	<b>52,390</b>	<b>950,673</b>	<b>0</b>	<b>950,673</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>					
Passività finanziarie	51,516	3,295	54,811		54,811
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	3,466	0	3,466	(3,466)	0
Debiti commerciali e altri debiti	13,008	714	13,722		13,722
Debiti commerciali (IRI) e altri debiti verso parti correlate	1,462	282	1,744		1,744
Passività per imposte	908	0	908		908
Altre passività	10,685	0	10,685		10,685
Altre passività verso parti correlate	219	1,376	1,595	(1,019)	576
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>	<b>129,400</b>	<b>6,929</b>	<b>136,329</b>	<b>(4,495)</b>	<b>131,834</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E+F)</b>	<b>987,683</b>	<b>64,929</b>	<b>1,086,998</b>	<b>(4,495)</b>	<b>1,082,503</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+E+F)</b>	<b>2,221,840</b>	<b>152,828</b>	<b>2,273,866</b>	<b>(74,461)</b>	<b>2,199,405</b>

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'olizione 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

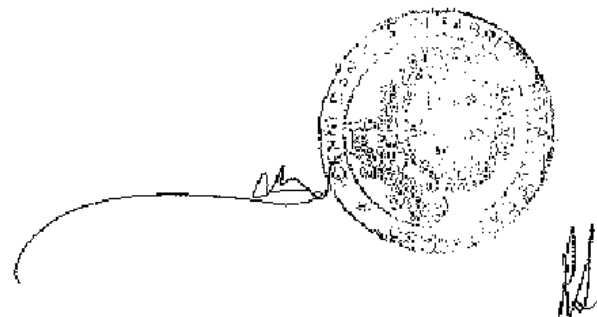
3. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

*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 SEIQ:

- 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.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature. To the right of the signature, there is a small, stylized handwritten mark.

**5.6.5. Note di commento al Bilancio di esercizio**

	Nota	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>123.784</b>	<b>112.826</b>	<b>10.958</b>
Ricavi verso terzi		86.863	81.220	5.643
Ricavi verso parti correlate		36.921	31.606	5.315
<b>Altri proventi</b>	<b>2</b>	<b>1.433</b>	<b>1.181</b>	<b>252</b>
Altri proventi verso terzi		989	738	251
Altri proventi verso parti correlate		444	443	1
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>125.217</b>	<b>114.007</b>	<b>11.210</b>

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
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>26.464</b>	<b>26.754</b>	<b>(290)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>90.785</b>	<b>79.532</b>	<b>11.253</b>
<b>Locazioni</b>	<b>17.691</b>	<b>9.584</b>	<b>8.107</b>
Verso parti correlate	11.810	4.174	7.636
Verso terzi	5.881	5.410	471
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>73.094</b>	<b>69.948</b>	<b>3.146</b>
Verso parti correlate	776	1.432	(656)
Verso terzi	72.318	68.516	3.802
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>3.088</b>	<b>3.185</b>	<b>(97)</b>
<b>Locazioni</b>	<b>233</b>	<b>220</b>	<b>13</b>
Verso parti correlate	35	33	2
Verso terzi	198	187	11
<b>Affitti d'azienda</b>	<b>2.855</b>	<b>2.965</b>	<b>(110)</b>
Verso parti correlate	61	55	6
Verso terzi	2.794	2.910	(116)
<b>Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>3.447</b>	<b>3.355</b>	<b>92</b>
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	3.398	3.294	96
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate	57	61	(4)
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>97.320</b>	<b>86.072</b>	<b>11.248</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>123.784</b>	<b>112.826</b>	<b>10.958</b>
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 STIQ 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)
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>989</b>	<b>738</b>	<b>251</b>
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	67	23	44
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale o gestione affitti vs correlate	8	25	(17)
Servizi amministrativi correlate	188	224	(36)
Altri ricavi verso correlate	181	171	10
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>444</b>	<b>443</b>	<b>1</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>1.433</b>	<b>1.181</b>	<b>252</b>

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
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>12.074</b>	<b>8.900</b>	<b>3.174</b>
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 pitbtag 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/attivo	76	(186)	262
Altri costi per servizi	1.828	1.392	436
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>3.745</b>	<b>6.431</b>	<b>(2.686)</b>
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)
<b>Costi per servizi</b>	<b>15.819</b>	<b>15.331</b>	<b>488</b>

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.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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
<b>Consiglio di Amministrazione</b>				
Rossella Saoncello	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 Abertini	Amministratore Delegato	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	500.000
	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
Gary Xavier Dikler Robert Ambroix	Consigliere	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	20.000
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Gian Marco Committeri	Pres.Collegio Sindacale	01/01/23-31/12/23	Appr.bil. 2023	30.000
Daniela Prete	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
<b>COMITATO CONTROLLO E RISCHI</b>				
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

<b>ORGANISMO DI VIGILANZA</b>				
Gilberto Corrad	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

<b>COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE</b>				
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)
<b>Costi del personale</b>	<b>6.392</b>	<b>5.894</b>	<b>498</b>

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
<b>Totale</b>	<b>77</b>	<b>75</b>

**Nota 5) Altri costi operativi**

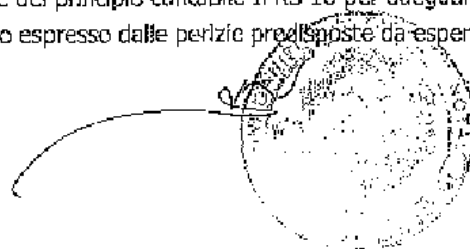
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	7.462	7.122	340
Altre Imposte e tasse	84	77	7
Registrazione contratti	291	252	39
Sopravvenienze attive/passivo ordinario	97	17	80
Quote associative	117	127	(10)
Perdite su crediti	294	347	(53)
Costi carburanti e pedaggi	163	139	24
Altri costi	195	243	(48)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>8.703</b>	<b>8.324</b>	<b>379</b>

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 SIIIQ.

**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)
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>	<b>(2.061)</b>	<b>(1.124)</b>	<b>(937)</b>
<b>Svalutazione crediti</b>	<b>(322)</b>	<b>(461)</b>	<b>139</b>
<b>Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze</b>	<b>(409)</b>	<b>(41)</b>	<b>(368)</b>
<b>Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso</b>	<b>(119.635)</b>	<b>(59.302)</b>	<b>(60.333)</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(122.427)</b>	<b>(60.928)</b>	<b>(61.499)</b>

- 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 prodotte da esperti indipendenti al 31 dicembre 2023.



AL

**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)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(45)</b>	<b>4</b>	<b>(49)</b>

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
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>378</b>	<b>57</b>	<b>321</b>
Interessi attivi verso parti correlate	3.979	681	3.298
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>3.979</b>	<b>681</b>	<b>3.298</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>4.357</b>	<b>738</b>	<b>3.619</b>

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)
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>713</b>	<b>142</b>	<b>571</b>
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
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>47.704</b>	<b>28.920</b>	<b>18.784</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>48.417</b>	<b>29.062</b>	<b>19.355</b>

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 19.355 migliaia.

S. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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

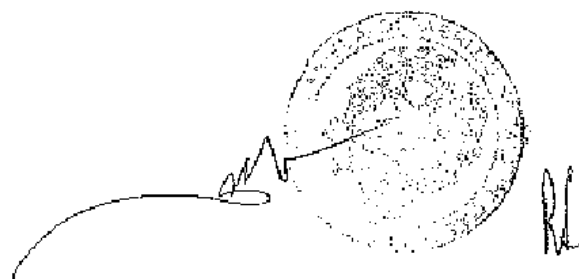
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imposte correnti	279	(63)	342
Imposte anticipate	8	242	(234)
Sopravvenienze attive/passive	(1)	58	(59)
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>286</b>	<b>237</b>	<b>49</b>

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.


 A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains a central emblem, possibly a logo or seal, surrounded by text that is difficult to read. To the right of the stamp, the initials 'RL' are handwritten.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

<b>Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(72.515)</b>	<b>(4.791)</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(72.515)	(4.791)
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	7.769	7.041
Fair value negativo	137.619	66.313
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	409	42
Svalutazione crediti	3.286	2.051
Ifrs 16	3.612	2.681
Plusvalenza fiscale conferimento fondo juice	0	0
Altre variazioni in aumento	425	2.270
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
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)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.911</b>	<b>1.876</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>2.911</b>	<b>1.876</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	0	0
<i>Provento da consolidata fiscale</i>	0	(325)
<i>Credito imposta Irap</i>	0	0
<i>Imposte correnti totali sull'esercizio</i>	0	(325)
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>100.651</b>	<b>90.406</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	3.925	3.526
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>100.651</b>	<b>90.406</b>
<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)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>7.103</b>	<b>6.689</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>	<b>278</b>	<b>262</b>

**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	(335)	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:

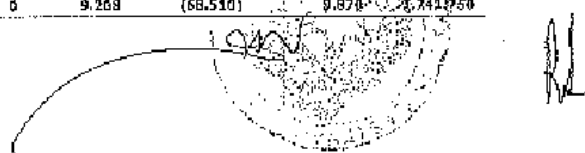
Avviamento	31/12/2023	31/12/2022
Fonti del Corallo	1.000	1.000
<b>Avviamento</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

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	Disposizioni	Scritture	Riclassifiche da IMM in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	1.771.538	0	9.547	0	9.208	(66.313)	9.878.000	133.680
Difficili da usare IFRS 5	10.297	0	0	0	0	(2.187)	0	100
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.781.835</b>	<b>0</b>	<b>9.547</b>	<b>0</b>	<b>9.208</b>	<b>(68.500)</b>	<b>9.878.000</b>	<b>133.780</b>



	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Ammortamenti	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da parte di società	31/12/2023
Investimenti Immobiliari	1.733.650	139.606	10.464	32.300	20.956	(137.620)	6.456	1.805.612
Diritti d'uso IFRS16	6.100	0	0	0	0	(2.971)	0	5.129
Investimenti immobiliari	1.741.750	139.606	10.464	32.300	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 SIIQ 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

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
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	6	10.240
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	0	(216)	(3.419)
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.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi**

	01/01/2022	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	351	0	3	0	0	355
Fondo ammortamento	(229)	0	0	0	(31)	(270)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>(31)</b>	<b>86</b>
Costo storico	4.166	0	780	0	0	4.946
Fondo ammortamento	(3.043)	0	0	0	(250)	(3.293)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>1.125</b>	<b>0</b>	<b>780</b>	<b>0</b>	<b>(250)</b>	<b>1.649</b>

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	396	0	51	0	0	407
Fondo ammortamento	(270)	0	0	0	(27)	(297)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>110</b>
Costo storico	4.946	1.072	637	0	0	6.655
Fondo ammortamento	(3.293)	(785)	0	0	(436)	(4.522)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>1.649</b>	<b>287</b>	<b>637</b>	<b>0</b>	<b>(436)</b>	<b>2.135</b>

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 SITIQ S.p.A. in IGD SITIQ 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 Officina 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
Accenti	22.455	0	0	0	0	22.455
<b>Immobilizzazioni in corso e accenti</b>	<b>27.883</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>(41)</b>	<b>(9.870)</b>	<b>25.926</b>

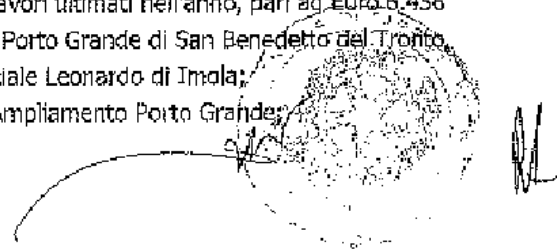
	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a Inv. Immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	3.471	5.682	0	(409)	(6.456)	2.288
Accenti	22.455	0	(22.455)	0	0	0
<b>Immobilizzazioni in corso e accenti</b>	<b>25.926</b>	<b>5.682</b>	<b>(22.455)</b>	<b>(409)</b>	<b>(6.456)</b>	<b>2.288</b>

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 accenti 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;





5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

- 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 della 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
<b>Attività per imposte anticipate</b>	<b>1.593</b>	<b>970</b>	<b>623</b>

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	BALDO AL 31/12/2022				BALDO AL 31/12/2023			
	PREFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo IFRS - Cas 19*	(51)	(2)	0	33	0	0	(44)	(11)
Svalutazione crediti	1.214	169	0	0	0	0	1.214	149
Salario variabile	1.175	23	0	4	0	0	1.175	23
Perdita consolidato fiscale	3.088	741	0	0	0	0	3.088	741
Operazioni Irs†	(1.267)	(44)	2.478	0	642	0	1.214	320
IFRS 16 Livorno	1.513	263	0	0	0	0	1.513	263
<b>TOTALE</b>	<b>5.912</b>	<b>970</b>	<b>2.478</b>	<b>39</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>8.857</b>	<b>1.593</b>

\* all'epoca imposte dirette mentre il profitto era netto

**Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi cauzionali	83	83	0
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>

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 STIQ 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 Comendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bilschi	4	0	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>186.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(69.966)</b>	<b>116.394</b>
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Consorzio Millennium Center	0	0	0	3	3
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>25.666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>25.669</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>212.098</b>	<b>0</b>	<b>(50)</b>	<b>(69.963)</b>	<b>142.085</b>

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 STIQ a seguito del perfezionamento dell'operazione straordinaria di fusione per incorporazione della società in IGD STIQ 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 riiepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

dall'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 SIQ.

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.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD

BILANCIO 2023

**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
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>6.753</b>	<b>10.685</b>	<b>(3.932)</b>

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:

	Scade a scadenza	Scaduto 0-30 gg	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	2.293	1.609	581	2.435	296	891	11.979	20.019
<b>Crediti commerciali lordi</b>	<b>2.293</b>	<b>1.609</b>	<b>581</b>	<b>2.435</b>	<b>296</b>	<b>891</b>	<b>11.979</b>	<b>20.019</b>

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 o 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
<b>Fondo svalutazione crediti di apertura</b>	<b>14.635</b>	<b>16.223</b>	<b>(1.588)</b>
Utilizzo	(1.734)	(2.049)	315
Accantonamento	322	461	(139)
Altri movimenti	43	0	43
<b>Fondo svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>13.266</b>	<b>14.635</b>	<b>(1.369)</b>

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
Libreria 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 Lame	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 Justice	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
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.773</b>	<b>1.047</b>	<b>726</b>

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/IRRS	454	449	5
Erario C/IRAP	362	44	318
<i>Verso altri</i>			
Crediti v/assicurazioni	69	0	69
Ratei e risciolti	1.882	316	1.566
Costi sospesi	1.848	0	1.848
Crediti diversi	193	147	51
<b>Altre attività correnti</b>	<b>6.919</b>	<b>2.070</b>	<b>4.849</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.849 migliaia principalmente a seguito della variazione positiva dei risciolti 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 SIIHQ S.p.A.	0	976	(976)
IGD Service S.r.l.	808	433	375
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>808</b>	<b>1.409</b>	<b>(601)</b>

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

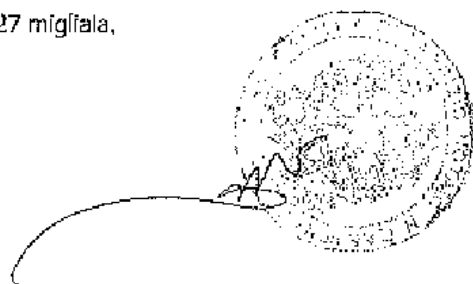
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Verso altre parti correlate	79.708	93.145	(13.437)
<b>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate</b>	<b>79.708</b>	<b>93.145</b>	<b>(13.437)</b>

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 SIIHQ 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 SIIHQ 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)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>3.142</b>	<b>21.044</b>	<b>(17.902)</b>

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
<b>Altre riserve</b>	<b>472.082</b>	<b>476.321</b>	<b>(4.239)</b>
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)
<b>Utili (perdite) netto esercizio</b>	<b>(72.514)</b>	<b>14.567</b>	<b>(87.181)</b>
Utile (perdite) a nuovo	1	10.695	(19.694)
Utile (perdita) dell'esercizio	(72.515)	(6.028)	(67.487)
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.049.568</b>	<b>1.140.988</b>	<b>(91.420)</b>

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.

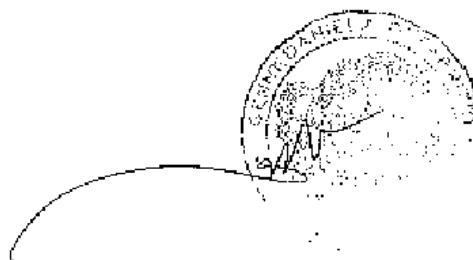
L'operazione di fusione descritta più dettagliatamente al paragrafo 5.6.4. ha comportato l'annullamento della partecipazione detenuta da IGD in IGD Management pari ad Euro 69.966 migliaia a fronte dell'elisione del patrimonio netto di IGD Management pari ad Euro 90.090 migliaia con l'emersione di un 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.f. 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.






5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibila	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve Negative	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	<b>650.000</b>					
<b>Riserve di capitale:</b>						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	53.584	A, B, C	53.584	53.584		
<b>Totale riserve di capitale</b>	<b>53.584</b>		<b>53.584</b>	<b>53.584</b>		
<b>Riserve di utili:</b>						
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 FITA 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	—				
Riserva distribuibila	57.923	A, B, C	57.923	57.923		
Utili/Perdite a Nuovo	1	A, B, C	1	1		
<b>Totale riserve di utili</b>	<b>418.499</b>		<b>76.596</b>	<b>76.596</b>		
<b>Totale riserva</b>	<b>472.083</b>		<b>130.180</b>	<b>130.180</b>		

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

\*\* La riserva negative riduce 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
<b>Debiti per Mutui</b>				
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	556.522	336.319	220.203
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	0	23.187	(23.187)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	47.452	0	47.452
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	31/12/2008 - 31/03/2024	0	9.530	(9.530)
10 Mediocredito Faenza IGD	08/10/2009 - 01/11/2024	0	9.286	(9.286)
14 MPS Palermo (Galeria)	05/10/2009 - 30/06/2029	4.177	5.106	(929)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	10.698	(10.698)
15 ControBanca Cone (Galeria)	12/07/2011 - 30/06/2027	4.756	6.587	(1.831)
Mps - SACE 2020	22/12/2010 - 31/12/2025	12.501	15.121	(2.620)
BNL 215 Milioni	16/10/2020 - 30/09/2026	15.450	24.212	(8.762)
Mps - SACE 2022	04/08/2022 - 01/08/2027	213.041	212.544	497
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/12/2022 - 30/09/2028	18.977	20.048	(1.071)
	15/05/2023 - 09/08/2028	240.168	0	240.168
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>				
Bond 100 Milioni		365.284	495.223	(129.939)
Bond 400 Milioni	11/01/2017- 11/01/2024	0	99.896	(99.896)
Bond 310 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	57.966	395.327	(337.361)
	17/11/2023 - 17/05/2027	307.318	0	307.318
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>				
Sardaleasing per sede Bologna		5.760	9.441	(3.681)
Pass IFRS 16 Livorno	30/04/2009 - 30/04/2027	1.752	2.145	(393)
	01/01/2019 - 31/03/2026	4.008	7.296	(3.288)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>927.566</b>	<b>840.983</b>	<b>86.583</b>

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
<b>TOTALI</b>	<b>840.983</b>	<b>50.438</b>	<b>250.000</b>	<b>(86.597)</b>	<b>(18)</b>	<b>(127.240)</b>	<b>927.566</b>

**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;



RL

- 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

## 5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

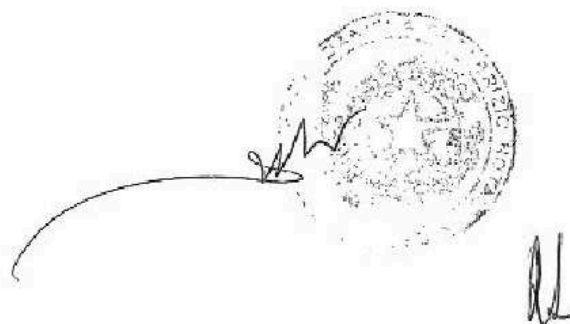
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

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:

- o 5,500% annuo in relazione al primo periodo di interessi che inizia il 28 novembre 2023 e termina il 17 maggio 2024;
  - o 6,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2024 e termina il 17 maggio 2025;
  - o 7,250% annuo in relazione al periodo di interessi che inizia il 17 maggio 2025 e termina il 17 maggio 2026;
  - o 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		Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Scambio prestiti obbligazionari	Anni, costi accessori al 31/12/2023	Oneri finanziari al 31/12/2023	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023					Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo			
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2022	31/12/2023											
Bond 100 ML	100.000				(100.000)								
costi accessori all'operazione	(104)					104		(1.056)					
Rateo cedola 31.12.22			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%	2,38%	
Bond 400 ML	400.000				(32.178)	(308.537)			61.285		0	7,000%	8,50%
costi accessori all'operazione	(4.673)					(3.467)	4.821		(3.319)				
Rateo cedola 31.12.22			756					(756)			0		
Interessi pagati								8.292					
Rateo cedola 31.12.23								283			283		
Totale Bond 400 ML	395.327		756		(32.178)	(310.004)	4.821	7.800	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			0		
Rateo cedola 31.12.23								2.036			2.036		
Totale Bond 310 ML	0		0		0	306.168	1.150	2.036	307.316	2.036	7,000%	8,50%	
Totale prestiti Obbligazionari	495.223		1.812		(132.178)	(310.004)	6.075	11.807	965.284	2.319			
Totale oneri finanziari							6.075	11.807					



5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

*Covenants*

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Finanziamento	Currency	Tipologia di garanzia	Scadenza	Valore	Valore	Valore	Valore	Valore	Valore
T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Non sono	Garanzia Reciproca (a) (b)	Categoria di finanziamento	06/04/2024	0,00					
Non sono	Garanzia Commerciale (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	08/05/2024	0,00					
Non sono	Garanzia Commerciale (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	21/03/2025	0,79					
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z) Garanzia Commerciale (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	08/05/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		11,821
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	19/02/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	19/02/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	08/05/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	08/05/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		
Finanziamento in essere	Garanzia Reciproca (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)	Categoria di finanziamento	08/05/2023	48.276	91,4	56,106	3,99		

**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)	199	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.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE
Probabilità di decesso	RG 48
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

**Informazioni aggiuntive**

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

IPOTESI FINANZIARIE	anno 2023
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%



RL

*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
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	1.540
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	1.627
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	1.589
Taso 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
<b>Fondi per rischi e oneri futuri</b>	<b>3.863</b>	<b>(472)</b>	<b>1.864</b>	<b>5.255</b>

*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)
<b>Debiti vari e altre passività</b>	<b>2.580</b>	<b>2.404</b>	<b>176</b>

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 SIQ 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
<b>Debiti vari e altre passività verso parti correlate</b>	<b>14.311</b>	<b>10.892</b>	<b>3.419</b>

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.

## 5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023

## Nota 30) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>0</b>	<b>13.000</b>	<b>(13.000)</b>
Bper Intesa - Hot money	09/05/2022 - 29/07/2022	0	13.000	(13.000)
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>27.173</b>	<b>73.053</b>	<b>(45.880)</b>
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 Gudonia 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 Mondovì (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 Lama 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
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>3.680</b>	<b>3.651</b>	<b>29</b>
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)
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>2.319</b>	<b>1.812</b>	<b>507</b>
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
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>33.172</b>	<b>91.516</b>	<b>(58.344)</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>3.466</b>	<b>(3.466)</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2022	FUSIONE IGD MANAGEMENT	INCREMENTI	RIMBORSI	GOSTO 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)	79	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
<b>TOTALI</b>	<b>91.516</b>	<b>3.295</b>	<b>6.000</b>	<b>(199.310)</b>	<b>183</b>	<b>3.299</b>	<b>127.239</b>	<b>33.172</b>

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 massimo Euro 250 milioni con scadenza a cinque anni;



Handwritten signature or initials.

- 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
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(82.850)</b>	<b>(114.189)</b>	<b>31.339</b>
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
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>33.172</b>	<b>94.982</b>	<b>(61.810)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>(49.678)</b>	<b>(19.207)</b>	<b>(30.471)</b>
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)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>927.566</b>	<b>840.983</b>	<b>86.583</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>877.888</b>	<b>821.776</b>	<b>56.112</b>

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 SIINQ, 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 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 2.649 migliaia ed a Euro 3.855 migliaia.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti**

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti vs fornitori entro	16.770	13.088	3.682
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>16.770</b>	<b>13.088</b>	<b>3.682</b>

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**

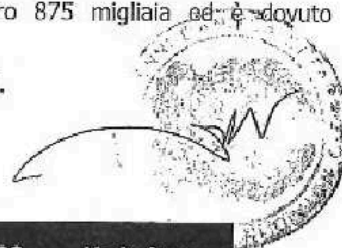
	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	754	263	491
Alleanza Luce e Gas	3	1	2
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	44	41	3
Consorzio prop. Fonti del Corallo	26	33	(7)
Consorzio Cone*	144	60	84
Consorzio Ciodi	104	37	67
Consorzio Crema (Gran Rondò)	102	29	73
Consorzio I Bricchi	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 Caslino	119	211	(92)
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>2.336</b>	<b>1.461</b>	<b>875</b>

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 SIIHQ	258	0	258
<b>Passività per imposte</b>	<b>729</b>	<b>508</b>	<b>221</b>



RL

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)
<b>Altre passività</b>	<b>11.045</b>	<b>10.686</b>	<b>359</b>

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
<b>Altre passività verso parti correlate</b>	<b>579</b>	<b>249</b>	<b>330</b>

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.

5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**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	DIRITTI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni incorporee	Immobilizzazioni Direzionali
Coop Alleanza 3.0	339	0	354	9.933	0	0	0	0
Libreria Coop s.p.a.	26	0	0	19	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	32	0	3	95	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	36	0	0	0	52	0
Consorzio Cone'	2	0	144	0	0	0	56	0
Consorzio Clodì	2	0	104	0	0	0	91	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	0	102	0	0	0	161	0
Consorzio I Bricchi	229	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 Seme	7	0	290	0	0	0	559	0
IGD Service S.r.l.	1.007	0	105	3.850	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	23	450	0	0	0	0
Porta Medica S.r.l.	24	0	16	0	0	0	0	0
Juco Campus S.r.l.	117	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	2	0	145	0	0	0	34	0
Millennium Center	14	0	100	0	0	0	195	0
Fondo Jube	16	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	1	0	119	0	0	0	260	0
Consorzio del centro commerciale Nuovo Duomo	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.779</b>	<b>0</b>	<b>2.220</b>	<b>14.351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.392</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>15.445</b>	<b>32.700</b>	<b>90.733</b>	<b>16.891</b>	<b>960.739</b>	<b>83</b>		
<b>Totale incrementi / decrementi di periodo</b>							<b>26.894</b>	<b>0</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>11,48%</b>	<b>0,90%</b>	<b>7,84%</b>	<b>81,73%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	22.033	0	471	495
Libreria 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 Clodì	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 Medica 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 Jube	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
<b>Totale</b>	<b>37.364</b>	<b>0</b>	<b>3.744</b>	<b>713</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>125.216</b>	<b>4.355</b>	<b>30.911</b>	<b>40.417</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>29,84%</b>	<b>0,00%</b>	<b>12,11%</b>	<b>1,47%</b>

RL

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 riasamina 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.

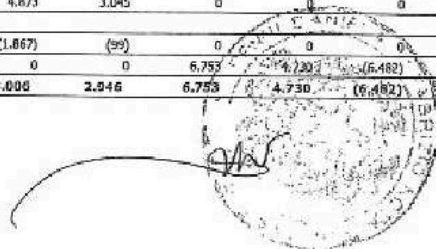
Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente 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 - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	RISCHIO DI TASSO				Patrimonio Netto				
		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	
Net money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0	
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.697)	(3.650)	4.673	3.045	0	0	0	0	
Strumenti derivati										
- cash flow		2.347	1.361	(1.667)	(59)	0	0	0	0	
- fair value		0	0	0	0	6.753	(4.200)	(6.462)	(3.205)	
<b>Totale</b>		<b>(2.489)</b>	<b>(1.479)</b>	<b>3.006</b>	<b>2.946</b>	<b>6.753</b>	<b>4.730</b>	<b>(6.462)</b>	<b>(2.205)</b>	



RL



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
<b>Crediti e finanziamenti</b>		
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
<b>Totale</b>	<b>95.456</b>	<b>126.466</b>

#### *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;



Handwritten signature or initials.

- 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
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
Mutui	1.340	9.430	15.576	24.972	65.620	588.292	913	706.173
Leasing	42	84	125	241	464	1.401	0	2.357
IFRS16	0	822	822	1.644	3.427	500	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
<b>Totale</b>	<b>1.382</b>	<b>10.336</b>	<b>26.638</b>	<b>26.857</b>	<b>92.629</b>	<b>1.037.934</b>	<b>913</b>	<b>1.196.719</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
<b>Totale</b>	<b>(452)</b>	<b>(246)</b>	<b>(360)</b>	<b>(687)</b>	<b>1.228</b>	<b>1.559</b>	<b>0</b>	<b>1.042</b>
<b>Esposizione al 31 dicembre 2023</b>	<b>930</b>	<b>10.090</b>	<b>26.278</b>	<b>26.170</b>	<b>93.857</b>	<b>1.039.493</b>	<b>913</b>	<b>1.197.761</b>

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
<b>PASSIVITA'</b>								
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI</b>								
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	13.800	0	0	0	0	0	0	13.800
Debiti verso parti correlate	31	0	0	0	0	0	0	31
<b>Totale</b>	<b>21.612</b>	<b>4.869</b>	<b>19.727</b>	<b>70.427</b>	<b>594.515</b>	<b>326.850</b>	<b>7.401</b>	<b>1.045.401</b>
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>								
Derivati su rischio di tasso	120	91	445	691	1.289	3.054	0	5.690
<b>Totale</b>	<b>120</b>	<b>91</b>	<b>445</b>	<b>691</b>	<b>1.289</b>	<b>3.054</b>	<b>0</b>	<b>5.690</b>
<b>Esposizione al 31 dicembre 2022</b>	<b>21.732</b>	<b>4.960</b>	<b>20.172</b>	<b>71.118</b>	<b>595.804</b>	<b>329.904</b>	<b>7.401</b>	<b>1.051.091</b>

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
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(1.205)</b>	<b>920</b>	<b>(2.125)</b>	

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
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
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'indeducibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

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:

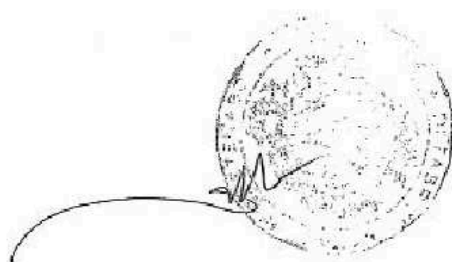
- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. La società, al 31 dicembre 2023, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

#### *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						Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value determinate per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato				
<b>ATTIVITA'</b>										
<b>Altre attività non correnti</b>										
Attività per strumenti derivati	0	0	2.649	0	0	0	2.649	0	2.649	2.649
Crediti verso altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	142.085	0	0	0	142.085	0	142.085	142.085
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	174	0	174	174
<b>Attività correnti</b>										
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	6.752	0	0	0	6.752	6.752	0	6.752
Crediti commerciali e altri crediti partecipazioni	0	0	1.775	0	0	0	1.775	1.775	0	1.775
Altre attività correnti	0	0	3.997	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	79.708	79.708	0	79.708
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.659	0	0	0	2.659	2.659	0	2.659
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239.873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239.873</b>	<b>94.882</b>	<b>144.991</b>	<b>239.873</b>
<b>PASSIVITA'</b>										
<b>Passività finanziarie</b>										
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854
Leasing	0	0	0	0	0	0	2.145	202	1.752	1.972
Bond	0	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	368.154
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	7.305	3.287	4.008	7.295
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	0	581.694	0	581.694	583.682
Passività non correnti	0	0	0	0	0	0	919	0	919	919
Debiti verso altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	14.311	0	14.311	14.311
Passività correnti	0	0	0	0	0	0	16.768	16.768	0	16.768
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	0	2.339	2.339	0	2.339
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	10.300	10.300	0	10.300
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.009.266</b>	<b>3.854</b>	<b>1,009,120</b>	<b>1,009,266</b>

Dati al 31 dicembre 2022	Valore contabile						Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value determinate per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato				
<b>ATTIVITA'</b>										
<b>Altre attività non correnti</b>										
Debiti verso altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	212.098	0	0	0	212.098	0	212.098	212.098
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività per strumenti derivati	0	0	1.119	0	0	0	1,119	0	1,119	1,119
<b>Attività correnti</b>										
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	30.685	0	0	0	30,685	30,685	0	30,685
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1,046	0	0	0	1,046	1,046	0	1,046
Altre attività correnti	0	0	463	0	0	0	463	463	0	463
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	93,145	0	0	0	93,145	93,145	0	93,145
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	21,026	0	0	0	21,026	21,026	0	21,026
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339,663</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339,663</b>	<b>326,365</b>	<b>213,209</b>	<b>339,663</b>
<b>PASSIVITA'</b>										
<b>Passività finanziarie</b>										
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	199	199	0	199
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	13,000	13,000	0	13,000
Leasing	0	0	0	0	0	0	2,515	380	2,145	2,400
Bond	0	0	0	0	0	0	469,035	0	469,035	469,222
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	10,567	0	10,567	10,567
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	0	420,372	0	420,372	425,071
Debiti finanziari vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	3,466	0	3,466	3,466
Passività non correnti	0	0	0	0	0	0	2,401	0	2,401	2,401
Debiti verso altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0	10,892	0	10,892	10,892
Debiti verso altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	10,892	0	10,892	10,892
Passività correnti	0	0	0	0	0	0	13,088	13,088	0	13,088
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	0	1,461	1,461	0	1,461
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	0	11,466	11,466	0	11,466
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	0	3,854	3,854	0	3,854
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975,295</b>	<b>199</b>	<b>975,495</b>	<b>975,295</b>

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
<b>Depositi cauzionali</b>		
Crediti vari e altre attività	83	83

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

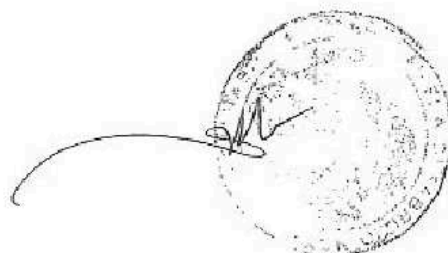
IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2023	2022
<b>Saldo all'inizio dell'esercizio</b>	<b>14.635</b>	<b>16.223</b>
Accantonamenti da svalutazioni individuali	322	461
Utilizzi dell'esercizio	(1.734)	(2.049)
Altri movimenti	43	0
<b>Totale</b>	<b>13.266</b>	<b>14.635</b>

#### 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.

Conto Economico 31/12/2023	UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI						
	Attività/passività finanziarie al fair value	Attività/passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Credito e finanziamenti	Valore contabile			Derivati di copertura
				Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	
<b>Utili (perdite) netti</b>							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	2.645
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(322)	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(322)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.645</b>



RL

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						
<b>Utili (perdite) netti</b>							
Attività / Passività finanziarie							(2.644)
Crediti commerciali e altri crediti	(161)						
<b>Totale</b>	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*:

<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value</b>		
Depositi	376	57
Crediti vs parti correlate	3.979	681
<b>INTERESSI PASSIVI</b>		
<b>Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value</b>		
Depositi cauzionali	713	133
Debiti vari e altre passività	1.303	1.154
Debiti vs parti correlate	0	9
<b>Passività finanziarie</b>		
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,

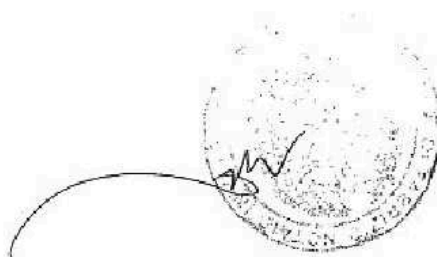
sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIO S.p.A. al 31 dicembre 2023 che chiude con una perdita netta, pari a Euro 72.514.857,76. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e della Relazione del 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



RL

## 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:

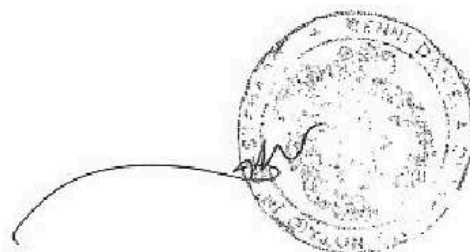
PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2022	ESERCIZIO 2021
<b>STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)</b>		
<b>ATTIVO</b>		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.923.329.875	3.807.419.353
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.645.162.383	2.840.545.196
D) - RATEI E RISCONTI	22.231.813	23.398.879
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>6.590.724.071</b>	<b>6.671.363.428</b>
<b>PASSIVO</b>		
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
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.590.724.071</b>	<b>6.671.363.428</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)</b>		
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)
<b>UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO</b>	<b>(116.554.753)</b>	<b>(38.761.952)</b>

## 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 rese 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
<b>Totale</b>			<b>282</b>

(\*) 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.



RL

**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 SiliQ 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

*Claudio Albertini*



Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti  
contabili societari

*Carlo Barban*



5. PROGETTO BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

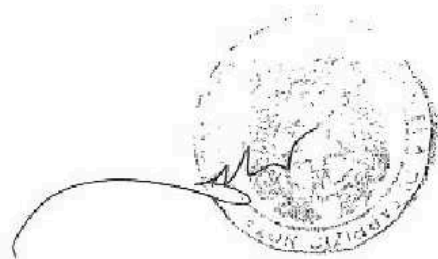
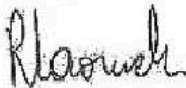
GRUPPO IGD  
BILANCIO 2023**5.11 // Allegati**

**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.**

Al 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 SIQ 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)





**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 partecipazione
IGD Service S.p.A.	Bologna via Trucchi casella di posta 1957-2007	Italia	60.000.000 (euro)	(10.232.967)	55.112.594	100%	IGD SDO S.p.A.	114.748.673	138.347.369	68.274.829	26.228.158
Aero Campus S.r.l.	Bologna via della riconversione n.47/2	Italia	1.500.000 (euro)	(10.635)	1.505.974	99,00%	IGD SDO S.p.A.	1.206.779	3.581.606	2.989.335	252.694
Consorzio Il Brichil (*)	Brichil (Ct. Siracusa) Via porto lo schiavo	Italia	6.000 (euro)	0	6.000	72%	IGD SDO S.p.A.	4.335	374.208	368.285	645.017
Consorzio proprietari C.C. Lazzarolo (*)	Imola (Bologna) Via Amerigo 129	Italia	0 (euro)	0	0	52%	IGD SDO S.p.A.	0	696.604	626.603	1.733.302
Consorzio proprietari C.C. Porti del Casella (*)	Livorno Via Gio: Garzanti 6	Italia	10.000 (euro)	0	11.223	68%	IGD SDO S.p.A.	6.890	189.185	174.612	372.905
Consorzio proprietari del Comparto commerciale del Casaranduno (*)	Genova Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	57,00%	IGD SDO S.p.A.	6.450	542.978	532.978	1.546.769
Consorzio Proprietario (*)	Fiesi, Via della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	62%	IGD SDO S.p.A.	6.124	632.703	622.704	2.106.819
Porto Jure (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.100.000 (euro)	4.143.481	67.834.038	10%*	IGD SDO S.p.A.	75.606.068	146.460.604*	72.445.345*	9.161.247

\* Valore investimenti immobiliari detenuti dal Porto Jure

\* Valore debito bancario

(\*) Dati relativi al 31.03.2022

(\*\*) Come allo impianto descritto in foto IGDO SDO, che ha il 25,274 quote di classe B pari al 10% del capitale: 641.000

## 5.12 Relazione della Società di Revisione

# Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.  
Piazza Maggiore, 5/2  
40123 Bologna  
Italia

Tel: +39 051 41881  
Fax: +39 051 238874  
www.deloitte.it

### RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di  
Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.**

#### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

##### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, del conto economico, del conto economico complessivo, del 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.

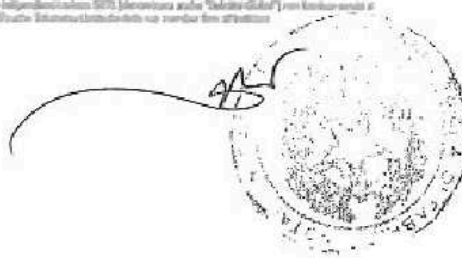
Ancora Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Catania Firenze Genova Milano Napoli Padova Roma Torino Trento Verona Vicenza

Capitale Sociale 100.000.000,00 Euro (Capitale Sociale Euro 10.000.000,00)

Capitale Riserva Riserva di Impiego 10.000.000,00 Euro (Capitale Riserva Euro 10.000.000,00)

Il nostro studio è collegato a una o più delle seguenti società: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, www.deloitte.com, società di diritto inglese, con sede sociale in Londra ("DTTL"), le cui entità sono aderenti all'associazione di revisione globale (IGD) e ciascuna delle sue member firm sono indipendentemente registrate e indipendentemente ISVS. Per saperne di più su "Deloitte Global" visitate [www.deloitte.com/global](http://www.deloitte.com/global) e visitate il sito [www.deloitte.com/italy](http://www.deloitte.com/italy) per informazioni complete relative alla struttura delle società legalmente separate. Deloitte & Touche S.p.A. è una delle member firm di DTTL.

© Deloitte & Touche S.p.A.



KL



2

#### 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.

**Deloitte.**

3

**Procedure di revisione svolte**

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività 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.

## Deloitte.

4

### 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 definite 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.

**Deloitte.**

5

- 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.

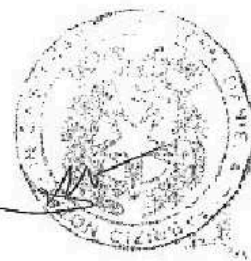
Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 30 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ 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. 3, 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.



RL

## Deloitte.

6

### 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 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 SIQ 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 SIQ 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 SIQ 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 SIQ 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 1937-2007 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

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti

Pagina 1



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 Standards*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'*IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee)*, nonché dai documenti predisposti dall'*OIC (Organismo Italiano di Contabilità)*.

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

## **I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'**

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2023 possono essere così riiepilogati:

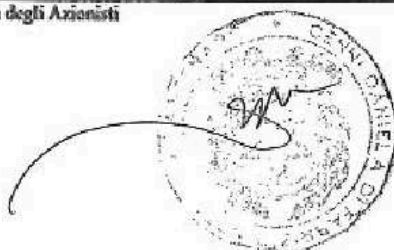
- In data 13 aprile 2023 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2022 di IGD SHQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, che ha chiuso con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94;
- In data 4 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD MANAGEMENT SHQ, 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 SHQ 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 a:
  - 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, Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti



RL

IGD SIHQ 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 SIHQ della società controllata IGD Management SIHQ 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 SIIHQ in IGD SIIQ, (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 SIIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 - Legge Finanziaria 2007 - nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.

Nel corso dell'esercizio appena terminato (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 COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI,**

**COMPRESSE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE**

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato ovvero dal *management* aziendale della Società nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") ex art. 114, comma 1, del TUF, nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

**IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA**

Si ricorda che alla società Deloitte & Touche S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2022-2030, dall'Assemblea degli Azionisti del 14 Aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2023 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex art. 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 SIQ 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 congeda 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

nome 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**

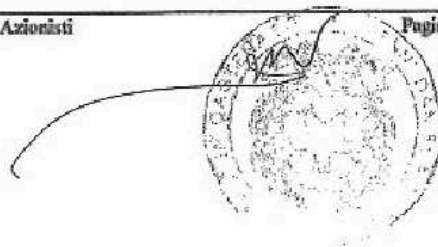
Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2023, e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

#### **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 SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI**

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998



RL

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 Winmark 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 Medica 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-*duodecties* 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..

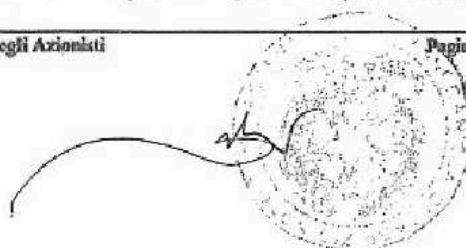
#### **IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2023 DAL COLLEGIO SINDACALE**

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 SIIHQ S.p.A nonché ii) all'approvazione del progetto di fusione per incorporazione della controllata IGD Management SIIHQ 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



RL



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.



RL

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 procedute 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 SIQ 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 SHQ 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.

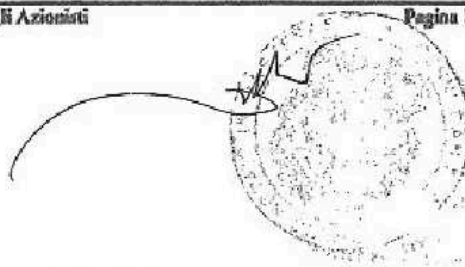
Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 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



RL

Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni contenute 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

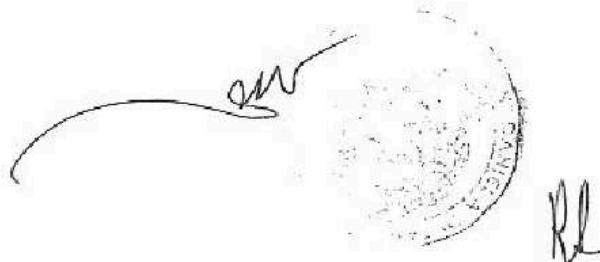
e 6 novembre. In particolare, il Presidente e/o i membri effettivi del Collegio Sindacale hanno assistito a 3 (tre) riunioni su 4 (quattro).

- **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 Computeshare 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**

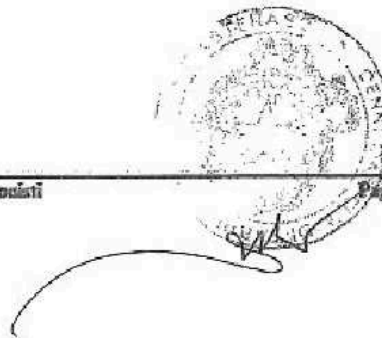
**Il Collegio Sindacale**

**Gian Marco Committeri**

**Daniela Preite**

**Massimo Scarafuggi**

**FIRMATO DIGITALMENTE 25/03/2024 18:07:59**



RL

## 6. GLOSSARIO

### AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

### CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

### COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

### COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

### COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

### DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

### DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

### EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del Fair Value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

**EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)**

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

**EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)**

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

**EPRA**

European Public Real Estate Association.

**EPRA Cost Ratios**

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

**EPRA EARNINGS**

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

**EPRA NET INITIAL YIELD o NIY**

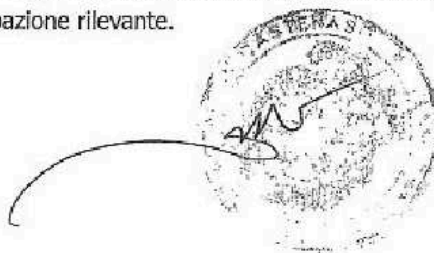
L'EPRA Net Initial Yield è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto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

**EPRA "TOPPED-UP" NIY**

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

**EPRA LOAN TO VALUE**

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



RL

**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.

## 6. GLOSSARIO

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2022**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 m<sup>2</sup>, 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.






## 6. GLOSSARIO

GRUPPO IGD  
BILANCIO 2022

### 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.

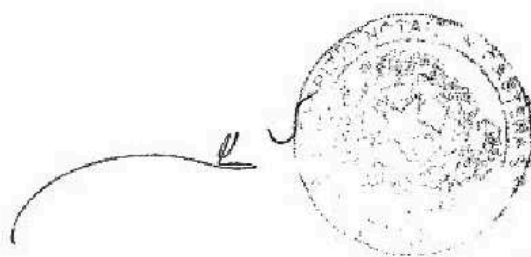
ALLEGATO "Q" AL REP. 48428/31062

## Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti

redatta ai sensi dell'art.123-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza – TUF) e dell'art. 84-quater del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 (Regolamento Emittenti)  
disponibile sul sito [www.gruppoigd.it](http://www.gruppoigd.it)

Esercizio 2023

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 18 marzo 2024



**Immobiliare Grande Distribuzione**  
**Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.**  
*in sigla IGD SIIQ SpA*

R

## GLOSSARIO

**Budget 2024:** Il budget relativo all'esercizio 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2024.

**Codice / Codice di Corporate Governance:** Il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance costituito ad opera di Borsa Italiana S.p.A., ABI, ANIA, Assogestioni, Assonime e Confindustria, in vigore alla data della Relazione.

**Consiglio di Amministrazione:** il Consiglio di Amministrazione di IGD.

**Destinatari:** gli Amministratori del Gruppo, l'Amministratore Delegato e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche di IGD.

**Dirigenti con Responsabilità Strategiche:** i dirigenti di cui all'art. 65, comma 1-*quater*, del Regolamento Emittenti, individuati dal Consiglio di Amministrazione.

**EBITDA:** Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization consolidato.

**FFO:** Funds from Operations consolidato.

**Gruppo:** IGD e le società da essa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

**IGD/la Società/la Capogruppo:** Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.

**KPI:** Key Performance Indicator.

**LTV:** Loan To Value.

**Piano Long Term Incentive o Piano LTI:** piano di incentivazione a medio-lungo termine ancorato a obiettivi di Piano Industriale 2022-2024.

**Piano Industriale 2022-2024:** piano industriale relativo agli esercizi 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 dicembre 2021.

**Politica di Remunerazione:** la Politica di Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione del 18 marzo 2024, descritta nella Sezione I della presente relazione.

**Relazione:** la Relazione sulla politica in materia di Remunerazione e sui compensi corrisposti, che si compone della Sezione I, ovvero la Politica di Remunerazione, e della Sezione II, che riassume i compensi corrisposti (o da corrispondere) riferiti all'esercizio precedente, in coerenza con la politica allora vigente.

**Regolamento Emittenti:** il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 in materia di emittenti, come successivamente modificato o integrato.

**RAL:** la retribuzione annua fissa, calcolata sulla base della mensilità lorda del mese di dicembre dell'anno precedente a quello di erogazione, rapportata all'annualità e composta da paga base o indennità dirigenziale attribuita (sono pertanto esclusi dalla base di calcolo della quota di retribuzione variabile - QRV - gli scatti di



anzianità/anzianità progressa/indennità di ruolo, i trattamenti ad personam ed ogni altro elemento o indennità sopra non elencati).

**Top Management:** i Dirigenti con Responsabilità Strategiche di IGD.

**TSR:** Total Shareholder Return (%) =  $[(CP-PP)+Div]/PP$

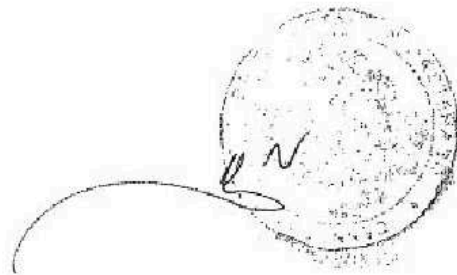
dove:

CP (Current Price): calcolato come media delle rilevazioni 2024 quotazione titolo IGD

PP (Purchase Price) calcolato come media delle rilevazioni 2021 quotazione titolo IGD

Div: Dividendo unitario cumulato erogato nell'arco temporale 2022-2024

**TUF:** il Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato e integrato.



## Sezione I: **Politica di Remunerazione**

### 1. **Politica In materia di remunerazione**

**a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione o approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione, rispettivi ruoli, nonché organi o soggetti responsabili della corretta attuazione di tale Politica**

La Politica di Remunerazione – Sezione I della Relazione – ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3 e 3-ter del TUF, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea degli Azionisti, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione definisce e rivede annualmente la Politica di Remunerazione, sulla base delle proposte formulate dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (cfr. *infra sub lettera b*), sentito il Collegio Sindacale, nonché in occasione di eventuali modifiche alla stessa.

Responsabili della corretta attuazione della Politica di Remunerazione sono, in primo luogo, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'esercizio dei compiti di seguito descritti, nonché l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione.

**b) Intervento del comitato per la remunerazione, composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e Independenti), competenze e modalità di funzionamento, ed eventuali ulteriori misure volte a evitare o gestire i conflitti di interesse**

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, che ha formulato al Consiglio di Amministrazione la proposta di Politica di Remunerazione, è composto da un numero di amministratori determinato dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Tutti i membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono amministratori non esecutivi e indipendenti e almeno un componente possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, la cui valutazione spetta al Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

In data 20 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, quali membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, i Consiglieri Independenti Timothy Guy Michele Santini (Presidente), Rossella Schiavini e Silvia Bonzi.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli Amministratori e Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società e degli Amministratori delle società controllate – pur ispirati a principi di sobrietà – siano stabiliti in misura e in forma tale da garantire una remunerazione adeguata dell'attività svolta e tale da trattenere e motivare le risorse in possesso delle qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società e il Gruppo.

Per le attribuzioni del Comitato per le Nomine e la Remunerazione si rimanda al Regolamento di Governance approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 maggio 2021 e pubblicato sul sito internet della Società.

Nessuno dei soggetti Destinatari della presente Politica prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte relative alla propria remunerazione, in conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 26 del Codice di Corporate Governance.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti, assicura idonei collegamenti funzionali e operativi con le competenti strutture aziendali.

**c) Compenso e condizioni di lavoro dei dipendenti del Gruppo IGD nella determinazione della Politica**



La Società ha tenuto conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella stesura e determinazione della Politica di Remunerazione.

**d) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica di Remunerazione**

Il Consiglio di Amministrazione non si è avvalso della consulenza di esperti indipendenti nella predisposizione della Politica di Remunerazione.

**e) Finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, principi che ne sono alla base, durata ed i cambiamenti della Politica di Remunerazione rispetto alla politica da ultimo approvata dall'assemblea degli azionisti e di come tale revisione tenga conto dei voti e delle valutazioni espressi dagli azionisti nel corso di tale assemblea o successivamente**

La Politica di Remunerazione è funzionale al perseguimento del successo sostenibile del Gruppo e tiene conto della necessità di disporre, trattenere e motivare persone dotate della competenza e della professionalità richiesto dal ruolo ricoperto.

In particolare, la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche mira:

- ad attrarre, trattenere e motivare un Top Management dotato di elevate qualità professionali;
- a coinvolgere ed incentivare il Top Management la cui attività è ritenuta di fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi della Società e del Gruppo;
- a promuovere la creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società;
- a creare un forte legame tra remunerazione e performance della Società e del Gruppo.

Per gli altri Amministratori, in conformità alla Raccomandazione 29 del Codice di Corporate Governance, è previsto un compenso adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dai compiti loro attribuiti in seno al Consiglio di Amministrazione e ai comitati endoconsiliari, e non è legato, se non per una parte non significativa, a obiettivi di *performance* finanziaria. (cfr. infra paragrafo o)).

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Politica di Remunerazione in data 18 marzo 2024, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione riunitosi nelle sedute del 11 gennaio 2024, 15 febbraio 2024, 7 marzo 2024 e 8 marzo 2024.

La Politica di Remunerazione, di durata annuale, è stata aggiornata in coerenza con la strategia di business e di sostenibilità del Gruppo su un orizzonte temporale triennale, così come previsto nel Piano Industriale 2022-2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 dicembre 2021.

In considerazione delle raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance, degli orientamenti espressi dai proxy advisor e dall'analisi delle politiche retributive di un gruppo di società peer europee (Worldhave, Carnila, EuroCommercial Properties, Klepierre e Merclalys), il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione ha ritenuto di proporre i seguenti aggiornamenti rispetto alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 13 aprile 2023:

- con riferimento alla **componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato**, sono stati aggiornati i seguenti **obiettivi di performance annuali**:



- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 71,5%, pari a -100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;
  - ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, pari a -2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile;
- o il seguente **obiettivo di performance individuale**:
- ✓ il mantenimento del rating ESG unsolicited, fornito dalle agenzie indipendenti ISS, MSCI e Sustainalytics, Refinitiv rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 10,0% della componente variabile.

È stato eliminato l'obiettivo di performance individuale legato al complessivo miglioramento dallo score riferibile alla sezione 6 della Board Review annuale.

È stata introdotta la previsione che riduce del 50% la componente variabile di breve periodo erogabile all'Amministratore Delegato al verificarsi del seguente fattore:

- ✓ Risultato netto consolidato dell'esercizio  $\leq 0$

- con riferimento alla **componente variabile di breve periodo dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche**, sono stati aggiornati i seguenti obiettivi di performance annuali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 71,5%, compreso tra +/-100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, compreso tra +/-2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile.

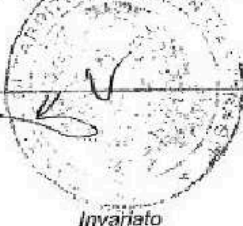
È stata introdotta la previsione che riduce del 50% la componente variabile di breve periodo erogabile ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche al verificarsi del seguente fattore:

- ✓ Risultato netto consolidato dell'esercizio  $\leq 0$

- È stato riformulato il contenuto di cui alla lettera m) "Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro" come segue:

Testo vigente	Nuovo testo
<b>Lettera m) – Politica di remunerazione 2023</b>	<b>Lettera m) – Politica di remunerazione 2024</b>
La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore degli Amministratori in caso di cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, salvo quanto di seguito specificato:	La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore degli Amministratori dei Destinatari in caso di cessazione anticipata del rapporto di amministrazione e del suo mancato rinnovo, salvo quanto di seguito specificato:
> All'Amministratore Delegato sarà corrisposta, nel caso di cessazione del mandato: (i) un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo, pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica così come determinato dal Consiglio di Amministrazione; (ii) un'ulteriore indennità subordinata alla sottoscrizione di un patto di non concorrenza tra la Società e l'Amministratore Delegato,	> All'Amministratore Delegato sarà corrisposta, nel caso di cessazione del mandato: (i) un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo, pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica così come determinato dal Consiglio di Amministrazione; (ii) un'ulteriore indennità subordinata alla sottoscrizione di un patto di non concorrenza tra la Società e l'Amministratore Delegato,

igd

<p>pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica così come determinato dal Consiglio di Amministrazione. L'erogazione delle predette indennità avrà luogo solo nel caso di (i) revoca in assenza di giusta causa o mancato rinnovo del rapporto di amministrazione; (ii) dimissioni dell'interessato dal rapporto di amministrazione per effetto di una giusta causa.</p>	<p><del>pari a 15 mensilità del compenso fisso per la carica così come determinato dal Consiglio di Amministrazione. L'erogazione delle predette indennità avrà luogo solo nel caso di (i) revoca in assenza di giusta causa o mancato rinnovo del rapporto di amministrazione; (ii) dimissioni dell'interessato dal rapporto di amministrazione per effetto di una giusta causa.</del></p>
<p>&gt; Ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, fermo restando quanto disposto in materia dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative (con specifico riferimento alle competenze di fine rapporto), non è prevista la corresponsione di alcuna indennità. L'eventuale erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente <b>Politica</b> sarà oggetto di preventivo parere e/o proposta, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate nonché di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Invariato</i></p>
<p>Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche si precisa che in caso di modifiche relative al contenuto dell'attività lavorativa ovvero della posizione ricoperta nell'ambito della Società, così come l'estinguersi dell'appartenenza al perimetro dei Destinatari della <b>Politica</b> di Remunerazione, si applica un parametro che riproporziona il valore dell'incentivo o ridefinisce gli obiettivi di performance, così da tenere conto dell'effettiva permanenza (<i>pro rata temporis</i>) nel perimetro dei Destinatari in relazione alla durata complessiva del Piano LTI, fermo restando il verificarsi delle condizioni e il conseguimento degli obiettivi previsti per l'effettiva erogazione dell'Incentivo.</p>	<p><del>Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche si precisa che in caso di modifiche relative al contenuto dell'attività lavorativa ovvero della posizione ricoperta nell'ambito della Società, così come l'estinguersi dell'appartenenza al perimetro dei Destinatari della <b>Politica</b> di Remunerazione, si applica un parametro che riproporziona il valore dell'incentivo o ridefinisce gli obiettivi di performance, così da tenere conto dell'effettiva permanenza (<i>pro rata temporis</i>) nel perimetro dei Destinatari in relazione alla durata complessiva del Piano LTI, fermo restando il verificarsi delle condizioni e il conseguimento degli obiettivi previsti per l'effettiva erogazione dell'Incentivo.</del></p>
<p>In particolare:</p> <p>&gt; Nel caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro di un Destinatario, con il preventivo consenso scritto di IGD, ovvero nel caso di licenziamento privo di giustificata causa o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. o di dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ., come pure nel caso di cessazione della carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa</p>	<p style="text-align: center;"><i>Invariato</i></p> 



igdi

dell'amministratore, troverà applicazione la pattuizione della presente Politica di Remunerazione, salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società.

> Nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del Cod. Civ. o di licenziamento sorretto da giustificatezza o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. di un Destinatario, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore o di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore, si verificherà l'automatica esclusione dal Piano di Incentivazione, e conseguentemente, gli incentivi non ancora erogati saranno immediatamente annullati e privi di qualsiasi effetto.

> Analoga esclusione si applicherà ai Destinatari che siano in periodo di preavviso per dimissioni o licenziamento, o sottoposti a procedimento disciplinare ai sensi dell'art. 7 della L. n. 300/70 alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

> Salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società, analoga esclusione si applicherà nel caso in cui il Destinatario, alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, si trovi in un periodo di aspettativa e/o astensione o sospensione del rapporto di lavoro che si protragga, dalla predetta data, per un periodo pari o superiore a 3 mesi, ad eccezione del congedo di maternità e di paternità nonché dei congedi parentali.

Le disposizioni del presente paragrafo si applicano anche nelle ipotesi in cui il rapporto di lavoro subordinato, ovvero l'incarico di amministratore, sia risolto per morte, invalidità permanente ovvero maturazione dei requisiti per il godimento della pensione di vecchiaia.

**f) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione della relativa proporzione nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di lungo periodo**

Il Codice di Corporate Governance raccomanda che la Politica di Remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche disciplini le componenti fisse e variabili della remunerazione coerentemente con gli obiettivi strategici, con il perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società nonché con la politica di gestione dei rischi, tenuto conto del settore e delle caratteristiche dell'attività d'impresa.

Per quanto riguarda la componente variabile, il Codice di Corporate Governance raccomanda, *inter alia*, che la remunerazione dell'Amministratore Delegato e/o degli Amministratori investiti di particolari cariche nonché dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia definita nel rispetto dei seguenti criteri:

- la componente fissa e la componente variabile devono essere adeguatamente bilanciate;
- la componente variabile rappresenti una parte significativa della remunerazione complessiva;



- devono essere previsti limiti massimi per le componenti variabili;
- gli obiettivi di performance devono essere predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo termine;
- gli obiettivi di performance devono essere coerenti con gli obiettivi strategici della Società e finalizzati a promuoverne il successo sostenibile, comprendendo, ove rilevanti, anche parametri non finanziari;
- la corresponsione di una porzione significativa della componente variabile della remunerazione deve essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione.

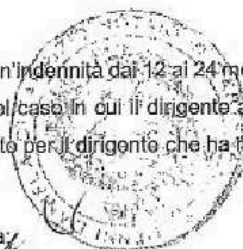
Tenuto conto di quanto sopra, si conferma che il rapporto tra la componente fissa e variabile della remunerazione dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in ottemperanza alla Raccomandazione 27, lett. a) del Codice, è stato determinato in funzione degli obiettivi strategici della Società, nel perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società, tenendo conto del settore e delle caratteristiche dell'attività di impresa, nonché con la politica di gestione dei rischi della Società. Tale rapporto è stato adeguatamente bilanciato tra le due componenti, in linea con gli obiettivi che la Politica di Remunerazione intende perseguire.

Con riferimento alle componenti della remunerazione degli Amministratori esecutivi e/o degli Amministratori investiti di particolari cariche, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha deliberato di riconoscere una componente variabile – nei termini di seguito indicati – al solo Amministratore Delegato.

La remunerazione degli altri Amministratori è composta unicamente da componenti fisse, commisurate all'impegno richiesto, anche in relazione alla partecipazione ai Comitati endoconsiliari. In relazione alla natura di tali cariche non sono previsti accordi circa trattamenti e indennità di fine mandato.

Per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, salvo quanto disciplinato dal presente documento in materia di retribuzione variabile, restano invariate le previsioni del contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative ("CCNL"), che regola il relativo rapporto di lavoro, come infra richiamato in più punti, con specifico riferimento ai benefici non monetari, in particolare:

- Per trasferimenti che implicano il cambiamento di residenza sono corrisposti:
  - ✓ I costi del trasferimento;
  - ✓ il maggior costo sostenuto per un alloggio dello stesso tipo occupato nella sede di origine, per un periodo da convenirsi tra le parti e comunque non inferiore a 18 mesi (per alloggi di proprietà nella sede di origine viene stabilito un canone locativo convenzionale);
  - ✓ un'indennità pari a una mensilità, che diventano tre mensilità per il dirigente con carichi di famiglia.
- Alla cessazione del rapporto di lavoro, il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) è regolamentato dalla normativa.
- I termini di preavviso in caso di licenziamento da parte dell'azienda sono di 7 mesi per un'anzianità aziendale inferiore a due anni, a cui si aggiungono ulteriori 15 giorni per ogni altro anno di servizio, fino ad un massimo di 5 mesi. Per l'eventuale mancato preavviso, il Dirigente ha diritto a un'indennità corrispondente alla retribuzione che avrebbe percepito.
- In caso di licenziamento non giustificato, il Dirigente ha diritto a un'indennità dai 12 ai 24 mesi di retribuzione. Tale indennità è automaticamente aumentata di 8 mensilità, nel caso in cui il dirigente abbia un'anzianità minima di 5 anni ed un'età compresa tra i 49 ed i 62 anni, eccetto per il dirigente che ha maturato i requisiti per accedere alla pensione.
- Il dirigente ha diritto alle seguenti forme integrative di assistenza






- ✓ infortuni professionali ed infortuni extra-professionali. In caso di morte o invalidità permanente i capitali liquidati sono rispettivamente 5 o 6 volte la retribuzione lorda annua, fino al massimale definito dal CCNL;
  - ✓ morte per qualsiasi causa. Il capitale erogato è decrescente al progredire dell'età e le somme sono definite nel CCNL;
  - ✓ invalidità permanente da malattia. Se l'invalidità supera la percentuale definita nel CCNL, dà luogo ad un'erogazione di capitale ugualmente definita dal CCNL;
  - ✓ assistenza sanitaria integrativa. Riguarda il dirigente ed il nucleo familiare nei termini definiti nel CCNL e viene erogata attraverso l'apposita "cassa" (fondo).
- Il dirigente beneficia di previdenza complementare, conferendo al fondo pensionistico le quote accantonate attraverso le seguenti modalità:
    - ✓ versamento del TFR o versamento del 50% del TFR (in caso di iscrizione a forme complementari di previdenza antecedente al 28/04/1993);
    - ✓ contributi aggiuntivi volontari, sulla base del Regolamento del fondo pensione scelto.

A tal riguardo, la contribuzione a carico dei datori di lavoro e dei dirigenti è pari al 7% della retribuzione annua assunta a base della determinazione del TFR, entro un massimale di 100.000,00 euro annui, di cui il 6% a carico del datore di lavoro e l'1% a carico del dirigente.

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione dell'Amministratore Delegato sia composta da:

**1) una componente fissa costituita:**

- ✓ dal compenso deliberato dall'Assemblea ordinaria in sede di nomina per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione;
- ✓ dal compenso deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il Collegio Sindacale, ai sensi degli artt. 25.1 dello statuto sociale e 2389, comma 3, del codice civile, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate;

**2) una componente variabile determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di performance, di seguito specificati:**

(1) quanto al 60%, da una componente variabile di breve periodo, legata al raggiungimento di obiettivi di performance annuali, quali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 71,5%, pari a -100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, pari a -2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile;

e di un obiettivo di performance individuale, quale:



- ✓ il mantenimento del rating ESG *unsolicited*, fornito dalle agenzie Indipendenti ISS, MSCI e Sustainalytics, Refinitiv rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 10,0% della componente variabile.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi di performance sopra specificati, pertanto:

- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre
- ✓ al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta alcuna quota della relativa componente variabile.

La seguente tabella riassume i KPI e target della componente variabile di breve periodo per l'Amministratore Delegato:

KPI - Amministratore Delegato			Target	
Componenti della Remunerazione variabile di breve periodo	% var	% RAL	Raggiunto	Non raggiunto
Obiettivi annuali:				
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	20,0%	10,0%	> -100bp vs budget	< -100 bp vs budget
FFO consolidato	30,0%	15,0%	> -2% vs budget	< -2% vs budget
Obiettivi individuali:				
Rating ESG <i>unsolicited</i> (ISS, MSCI, Sustainalytics, Refinitiv)	10,0%	5,0%	mantenimento vs anno precedente	peggioramento vs anno precedente
Totale	60,0%	30,0%		

La Politica di Remunerazione prevede che la quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato sia pari al 30,0% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione.

Il raggiungimento degli obiettivi di performance annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

La componente variabile di breve periodo erogabile all'Amministratore Delegato si riduce del 50% al verificarsi del seguente fattore:

- ✓ Risultato netto consolidato dell'esercizio  $\leq 0$

(ii) quanto al 40%, da un Piano Long Term Incentive, di durata triennale, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari e ESG aggiornati riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e segnatamente:

- ✓ LTV pari a 43%, con uno scostamento massimo pari a +2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari al 11,4% della componente variabile.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi economico-finanziari e ESG riferiti al Piano Industriale 2022-2024 sopra specificati, pertanto:

- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre
- ✓ al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta alcuna quota della relativa componente variabile.




La seguente tabella riassume i KPI e target della componente variabile di Piano LTI per l'Amministratore Delegato:

KPI - Amministratore Delegato			Target	
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	% var	% RAL	Raggiunto	Non raggiunto
LTV (43%)	14,3%	7,1%	< +2%	> +2%
TSR	14,3%	7,1%	>50%	<50%
Grado medio conseguimento obiettivi ESG da Piano Industriale 2022-2024	11,4%	5,7%	>85%	<85%
<b>Totale</b>	<b>40,0%</b>	<b>20,0%</b>		

La Politica di Remunerazione prevede che la **quota massima erogabile della componente variabile legata al Piano Long Term Incentive dell'Amministratore Delegato sia pari al 20,0% della componente fissa determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento.**

- 3) un'ulteriore **componente variabile**, determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, **in caso di over-performance e pari al 10,0% della componente fissa** determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento. L'over-performance si realizza qualora il LTV di fine Piano Industriale 2022-2024 si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di over-performance deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2024, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.



#### Differimento del pagamento

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione dell'Amministratore Delegato è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia composta da:

- una **componente fissa** costituita dalla RAL prevista dal contratto individuale sottoscritto tra la Società e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche – in conformità al contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative – che regola il rapporto di lavoro. La retribuzione fissa (RAL) è volta a remunerare in misura adeguata le competenze distintive e necessarie per ricoprire il ruolo assegnato, l'ampiezza delle responsabilità e il contributo complessivo richiesto per il raggiungimento dei risultati aziendali.

igd

2) una **componente variabile**, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di performance, di seguito specificati:

(i) **quanto al 60%**, da una **componente variabile di breve periodo**, legata al raggiungimento di obiettivi di performance annuali, quali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 71,5%, compreso tra +100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, compreso tra +2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile;
- ✓ Due o più obiettivi di performance individuali, definiti annualmente dall'Amministratore Delegato, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, tenuto conto delle funzioni svolte da ciascun Dirigente, dei progetti strategici che lo coinvolgono e del proprio livello di responsabilità, per una percentuale pari al 10,0% della componente variabile.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi di performance sopra specificati, pertanto:

- ✓ al superamento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile,
- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 60% della quota erogabile, mentre
- ✓ al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta alcuna quota della relativa componente variabile.

La seguente tabella riassume i KPI e target della componente variabile di breve periodo per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

KPI - Dirigenti			Target		
Componenti della Remunerazione variabile di breve periodo	% var	% RAL	Superato	Raggiunto	Non raggiunto
<b>Obiettivi annuali:</b>					
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	20,0%	10,0%	> +100bp vs budget	compreso tra -100bp e +100bp vs budget	< -100bp vs budget
FFO consolidato	30,0%	15,0%	> +2% vs budget	compreso tra -2% e +2% vs budget	< -2% vs budget
Obiettivi individuali	10,0%	5,0%			
<b>Totale</b>	<b>60,0%</b>	<b>30,0%</b>			

La Politica di Remunerazione prevede che la **quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo della remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche** sia pari al 30,0% della RAL percepita dal dirigente al 31 dicembre dell'esercizio antecedente a quello in cui è erogata la componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di performance annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il raggiungimento degli obiettivi di performance individuali deve essere previamente verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato – tenuto conto dell'attuale assetto organizzativo della Società, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Tutte le risultanze delle verifiche saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

La **componente variabile di breve periodo erogabile ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche si riduce del 50%** al verificarsi del seguente fattore:



Handwritten signature or initials.



- ✓ Risultato netto consolidato dell'esercizio  $\leq 0$

(ii) quanto al 40%, da un Piano Long Term Incentive, di durata triennale, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari e ESG riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e segnatamente:

- ✓ LTV pari a 43%, con uno scostamento massimo pari a +2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari al 11,4% della componente variabile.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi economico-finanziari e ESG riferiti al Piano Industriale 2022-2024 sopra specificati, pertanto:

- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile mentre
- ✓ al non raggiungimento dell'obiettivo non verrà corrisposta alcuna quota della relativa componente variabile.

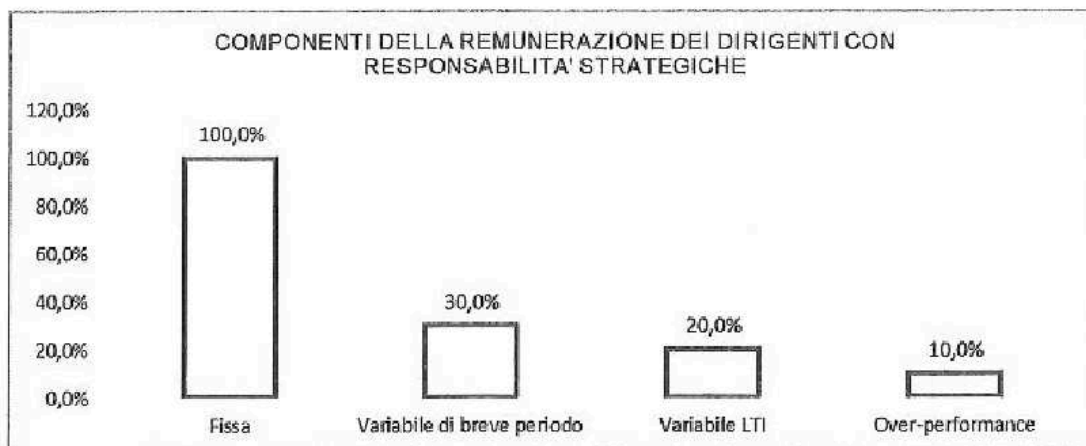
La seguente tabella riassume i KPI e target della componente variabile di Piano LTI per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

KPI - Dirigenti			Target	
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	% var	% RAL	Raggiunto	Non raggiunto
LTV (43%)	14,3%	7,1%	< +2%	> +2%
TSR	14,3%	7,1%	>50%	<50%
Grado medio conseguimento obiettivi ESG da Piano Industriale 2022-2024	11,4%	5,7%	>85%	<85%
<b>Totale</b>	<b>40,0%</b>	<b>20,0%</b>		

La Politica di Remunerazione prevede che la quota massima erogabile della componente variabile legata al Piano Long Term Incentive dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia pari al 20,0% della RAL percepita dal dirigente nel triennio di riferimento.

- 3) un'ulteriore componente variabile in caso di over-performance e pari al 10,0% della RAL percepita dal dirigente nel triennio di riferimento. L'over-performance si realizza qualora il LTV di fine Piano Industriale 2022-2024 si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di over-performance deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2024, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.



#### **Differimento del pagamento**

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

#### **g) Politica seguita con riguardo ai benefici non monetari**

Alla data della presente Relazione, la Società non ha adottato una politica riguardante i benefici non monetari. Per quanto riguarda i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, trova applicazione quanto disposto dal contratto nazionale per i dirigenti della imprese cooperative in tema di assistenza integrativa (i.e. polizze assicurative per morte e invalidità permanente e f.do pensione integrativo).

#### **h) Con riferimento alle componenti variabili, descrizione degli obiettivi di performance finanziari o non finanziari in base ai quali vengono assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione**

Si rinvia a quanto indicato sub lettera f).

#### **i) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di performance alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione, specificando la misura della componente variabile di cui è prevista l'erogazione in funzione del livello di conseguimento degli obiettivi stessi**

Al fine di meglio orientare e promuovere l'azione manageriale, i valori target di ciascuno degli obiettivi elencati nella Politica di Remunerazione sono stati individuati prediligendo obiettivi di natura economico-finanziaria e ESG, in aderenza al presupposto di creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo.

I valori target sono stati analiticamente individuati nella documentazione oggetto di preventiva approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione (i.e. Piano Industriale 2022-2024, Budget, Bilancio d'esercizio e Bilancio consolidato), o in reportistica di terze parti avente carattere pubblico, permettendo di poter essere trasparentemente calcolati e rendicontati.

#### **j) Informazioni volte a evidenziare il contributo della politica delle remunerazioni e, in particolare, della politica in materia di componenti variabili della remunerazione, alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi a lungo termine e alla sostenibilità della società**



La Politica di Remunerazione prevede che gli obiettivi di performance, i valori target e le modalità di corresponsione della componente variabile debbano essere coerenti con la politica di gestione del rischio adottata dalla Società. La Politica di Remunerazione è funzionale al perseguimento del successo sostenibile della Società.

La Società ha individuato nel Piano LTI 2022-2024 (ancorato al Piano Industriale 2022-2024) lo strumento più idoneo a orientare e promuovere l'azione del management alla creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo. Il Piano LTI 2022 -2024 prevede, infatti, l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione di medio-lungo termine subordinatamente al raggiungimento – al termine del triennio – degli obiettivi di performance ivi stabiliti.

**k) Termini di maturazione dei diritti (cd. vesting period), eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione ex post della componente variabile**

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

Con riferimento alle componenti variabili della remunerazione riconosciute in favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, sono previste intese contrattuali che consentono alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, delle componenti variabili (o di trattenere somme oggetto di differimento) determinate sulla base di dati che, entro un termine di tre anni dall'erogazione, si siano rivelati in seguito manifestamente errati (c.d. clausole di clawback).

Per quanto concerne i sistemi di pagamento differito e i criteri utilizzati, si rinvia a quanto indicato sub lettera f) paragrafo Differimento del pagamento.

**l) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi**

Come indicato sub lettera k), la Politica di Remunerazione non prevede piani di incentivazione basati su azioni.

**m) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro**

La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore dei Destinatari in caso di cessazione anticipata del rapporto, salvo quanto di seguito specificato.

Ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, fermo restando quanto disposto in materia dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative (con specifico riferimento alle competenze di fine rapporto), non è prevista la corresponsione di alcuna indennità. L'eventuale erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica sarà oggetto di preventivo parere, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate nonché di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Per quanto riguarda le previsioni della presente Politica, in via generale e salvo quanto di seguito disciplinato, il venir meno della qualifica di Destinatario, in via anticipata rispetto alla naturale scadenza nonché modifiche relative al contenuto dell'attività lavorativa ovvero della posizione ricoperta nell'ambito della Società dal Destinatario, comportano l'applicazione di un parametro che riproporziona il valore dell'incentivo o ridefinisce gli obiettivi di performance, così da tenere conto dell'effettiva permanenza (pro rata temporis) nel perimetro del Destinatari in



relazione alla durata complessiva del Piano LTI nonché del contenuto dell'attività lavorativa e della posizione ricoperta nell'ambito della Società del Destinatario, fermo restando il verificarsi delle condizioni e il conseguimento degli obiettivi previsti per l'effettiva erogazione dell'Incentivo.

In particolare:

- Nel caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro di un Destinatario, con il preventivo consenso scritto di IGD, ovvero nel caso di licenziamento privo di giustificazione o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. o di dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ., come pure nel caso di cessazione della carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa dell'amministratore, troverà applicazione la pattuizione della presente Politica di Remunerazione, salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società.
- Nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del Cod. Civ. e di licenziamento sorretto da giustificazione o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. di un Destinatario, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore o di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore, si verificherà l'automatica esclusione dal Piano di Incentivazione, e conseguentemente, gli Incentivi non ancora erogati saranno immediatamente annullati e privi di qualsiasi effetto.
- Analoga esclusione si applicherà ai Destinatari che siano in periodo di preavviso per dimissioni o licenziamento, o sottoposti a procedimento disciplinare ai sensi dell'art. 7 della L. n. 300/70 alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.
- Salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società, analoga esclusione si applicherà nel caso in cui il Destinatario, alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, si trovi in un periodo di aspettativa e/o astensione o sospensione del rapporto di lavoro che si protragga, dalla predetta data, per un periodo pari o superiore a 3 mesi, ad eccezione del congedo di maternità e di paternità nonché dei congedi parentali.

Le disposizioni del presente paragrafo si applicano anche nelle ipotesi in cui il rapporto di lavoro subordinato, ovvero l'incarico di amministratore, sia risolto per morte, invalidità permanente ovvero maturazione dei requisiti per il godimento della pensione di vecchiaia.

**n) Informazioni sulla presenza di coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie**

Non sono previste in favore dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche coperture assicurative, previdenziali e pensionistiche diverse da quelle obbligatorie e da quelle previste dal contratto collettivo nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative.

Si rinvia a quanto indicato sub lettera f).

**o) Politica retributiva seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi**

La Società, tenuto conto della definizione di amministratori esecutivi contenuta nel Codice di Corporate Governance, considera amministratori non esecutivi tutti gli Amministratori diversi dall'Amministratore Delegato.

Come illustrato sub lettera f), la Società ha deliberato di riconoscere una componente variabile all'Amministratore Delegato. La remunerazione degli Amministratori non esecutivi e del Presidente del Consiglio di Amministrazione non è legata alle performance conseguite dalla Società e/o dal Gruppo.

La remunerazione degli Amministratori non esecutivi, come rilevato sub lettera f), è rappresentata esclusivamente da una componente fissa, deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Gli Amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi percepiscono, inoltre, un compenso aggiuntivo in relazione a tale carica, deliberato dal Consiglio di Amministrazione, mentre gli Amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepiscono un gettone di presenza per ogni seduta, nella misura deliberata dal Consiglio di Amministrazione, il tutto previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Vice Presidente percepiscono un compenso annuo fisso aggiuntivo per le rispettive cariche, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

**p) Indicazioni circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società**

Si rinvia a quanto indicato sub lettera e).

**q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e le eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata**

Ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis del TUF, il Consiglio di Amministrazione può derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione in presenza di circostanze eccezionali, per tali intendendosi le situazioni in cui la deroga alla Politica è necessaria ai fini del perseguimento degli Interessi di lungo termine o di sostenibilità della Società nel suo complesso o per assicurarne la capacità di stare sul mercato.

A titolo meramente esemplificativo, gli eventi suscettibili di influire su elementi costitutivi del sistema incentivante, da valutarsi attentamente, caso per caso, possono interessare a vario titolo: i) operazioni straordinarie o sul capitale riguardanti la Società o/o il Gruppo, ii) modifiche normative impattanti sulle attività del Gruppo ovvero iii) il verificarsi di un'elevata discontinuità di mercato (quale, ad esempio, variazioni materiali nelle condizioni macroeconomiche nazionali e/o internazionali o di politica monetaria), il tutto fermo restando il rispetto dei vincoli normativi e regolamentari.

Ogni eventuale deroga temporanea alla Politica di Remunerazione deve essere approvata dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, e fermo quanto previsto dal Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il processo, che vede il Consiglio chiamato ad approvare tale deroga, richiede che tutti i soggetti interessati si astengano dal partecipare al confronto consiliare e alle conseguenti delibere.

Fermo restando quanto sopra, le eventuali deroghe possono essere applicate ai seguenti elementi della Politica:

- ✓ le componenti fisse e variabili della remunerazione dei soggetti Destinatari della Politica, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il peso attribuito a ciascuna componente nell'ambito della retribuzione complessiva, gli obiettivi, i target di riferimento, i termini di maturazione nonché la previsione di componenti della remunerazione basate su azioni;
- ✓ la previsione di eventuali bonus o emolumenti di natura straordinaria;
- ✓ la previsione e/o l'entità di trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

La delibera del Consiglio di Amministrazione determina la durata di tale deroga e gli elementi specifici della Politica che vengono derogati, nel rispetto di quanto sopra indicato.



## 2. Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata alle performance conseguite dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

In particolare, ai sensi dell'art. 2402 cod. civ. e dell'art. 26.11 dello Statuto, la remunerazione dei Sindaci è determinata dall'Assemblea degli azionisti di IGD.

In data 15 aprile 2021, l'Assemblea ha determinato il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in complessivi Euro 30.000,00 e il compenso annuo lordo spettante ai sindaci effettivi in complessivi Euro 20.000,00.

Ai Sindaci compete, altresì, il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio delle loro funzioni.

## Sezione II – Compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche per l'esercizio 2023

Nella presente sezione della Relazione sulla Remunerazione sono illustrati nominativamente i compensi relativi all'esercizio 2023 spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché, a livello aggregato, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Al sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea delibera in senso favorevole o contrario sulla presente sezione della Relazione sulla Remunerazione. Tale deliberazione non è vincolante.

\*\*\*

### Prima Parte – Voci che compongono la remunerazione

Nella presente parte della Sezione II è fornita una rappresentazione adeguata, chiara e comprensibile di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché, a livello aggregato, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, con riferimento all'esercizio 2023.

La struttura della remunerazione dell'Amministratore Delegato, nonché dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche consente di allineare l'azione del management al raggiungimento di risultati a lungo termine, in quanto:

- ✓ prevede un meccanismo di remunerazione variabile di medio-lungo periodo che incentiva il Top Management al raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale/Strategico;
- ✓ la componente variabile di medio-lungo termine della remunerazione rappresenta una parte significativa della remunerazione complessiva del Top Management della Società, intende rafforzare l'allineamento degli interessi del Top Management all'obiettivo prioritario di creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo, nonché attrarre, motivare e fidelizzare le risorse dotate delle professionalità più adeguate per gestire con successo sostenibile la Società e il Gruppo.

## 1. Remunerazione corrisposta ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale nonché, a livello aggregato, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche

### 1.1 Consiglio di Amministrazione

#### 1.1.1 Amministratore Delegato

Nel corso dell'esercizio 2023, la carica di Amministratore Delegato è stata ricoperta dal Consigliere Claudio Albertini.

Il Sig. Albertini è stato riconfermato Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di IGD del 15 aprile 2021.

Si riporta di seguito una descrizione di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dell'Amministratore Delegato nel corso dell'esercizio 2023.

#### • Componente fissa costituita:

- ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021, in continuità con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° giugno 2018;
- ✓ da un compenso annuo lordo di Euro 300.000,00 per la carica di Amministratore Delegato, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, in continuità con quanto



deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018. L'ammontare di tale emolumento fisso è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il parere del Collegio Sindacale ai sensi degli articoli 25.1 dello Statuto Sociale e 2389, comma 3, del codice civile.

- **Componente variabile:** una parte significativa della remunerazione dell'Amministratore Delegato è legata al raggiungimento di specifici obiettivi di performance della Società.

#### Compenso variabile di breve periodo

Con riferimento all'esercizio 2023, il compenso variabile di breve periodo costituisce il 60% della remunerazione variabile complessiva (rispetto al 65% riferito all'esercizio 2022), fino a un massimo pari al 30,0% (rispetto al 32,5% riferito all'esercizio 2022) del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023, la corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di performance annuali, quali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2023, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023 e pari a 70,4%, compreso tra +/-100 bp, per una percentuale pari al 20,8% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023 e pari a 53,5 mln di euro, compreso tra +/-2%, per una percentuale pari al 20,8% della componente variabile;

e di obiettivi di performance individuali, quali:

- ✓ il mantenimento del rating ESG unsolicited, fornito dalle agenzie indipendenti ISS, MSCI e Sustainalytics, Refinitiv rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 13,8% della componente variabile.
- ✓ il complessivo miglioramento dello score riferibile alla sezione 6 (Coinvolgimento del Consiglio nelle strategie e governo del rischio) della Board Review annuale approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società rispetto agli esiti dell'esercizio precedente, per una percentuale pari al 4,6% della componente variabile.

Il raggiungimento degli obiettivi di performance annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

#### Compenso variabile di medio lungo periodo

Il compenso variabile di medio lungo periodo previsto dal Piano LTI 2022-2024 rappresenta il 40% della remunerazione variabile complessiva (rispetto al 35% riferito all'esercizio 2022), e non può superare il 20,0% del compenso fisso (rispetto al 17,5% riferito all'esercizio 2022) determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023, la corresponsione di tale incentivo è subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e segnatamente:

- ✓ LTV pari a 43%, con uno scostamento massimo pari a +/-2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;



- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari al 11,4% della componente variabile.

Infin, è prevista l'erogazione di un ulteriore componente variabile, determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, in caso di over-performance e pari al 10% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento. L'over-performance si realizza qualora il rapporto Loan to Value di fine Piano Industriale si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +/- 2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di over-performance deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2024, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Con riferimento alle indennità previste in caso di scioglimento anticipato del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, si rinvia al successivo articolo 2.

#### 1.1.2. Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nel corso dell'esercizio 2023, la carica di Presidente è stata ricoperta dal Consigliere Rossella Saoncella.

Il Consigliere Rossella Saoncella è stata nominata Presidente dal Consiglio di Amministrazione di IGD in data 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021.

La remunerazione del Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Il compenso complessivo del Presidente è composto:

- ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021, nonché
- ✓ da un compenso annuo lordo pari a Euro 75.000,00 per la carica di Presidente secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Presidente.

#### 1.1.3 Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione del Vice Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Nel corso dell'esercizio 2023, la carica di Vice Presidente di IGD è stata ricoperta dal Consigliere Stefano Dall'Ara nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, a seguito del rinnovo del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 15 aprile 2021.

Il compenso complessivo del Vice Presidente è composto:

- ✓ da un compenso annuo lordo pari ad Euro 20.000,00 relativo alla carica di consigliere di amministrazione, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021;
- ✓ da un compenso relativo alla carica di Vice Presidente pari a Euro 25.000,00, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.



Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Vice Presidente.

#### 1.1.4 Altri componenti del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione prevista per la carica di membro del Consiglio di Amministrazione non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 15 aprile 2021 ha nominato il Consiglio di Amministrazione di IGD composto dai seguenti Consiglieri: Claudio Albertini (Amministratore Delegato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Rossella Saoncella (Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Stefano Dall'Ara (Vice Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Alessia Savino, Timothy Santini, Rosa Cipriotti, Robert-Ambroix Gery.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD in data 15 aprile 2021 ha altresì determinato in Euro 20.000,00 il compenso annuo lordo spettante a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

#### 1.1.5 Componenti dei Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

##### 1.1.5.1 Comitato Controllo e Rischi

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica, determinato in misura fissa dal Consiglio di Amministrazione.

Per l'esercizio 2023, il Comitato Controllo e Rischi di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Rossella Schiavini, in qualità di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi.

Il Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021 ha deliberato un compenso annuo lordo pari a Euro 12.000,00 per il Presidente e pari a Euro 8.000,00 per gli altri componenti del Comitato.

##### 1.1.5.2 Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Gli amministratori che compongono il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica rappresentato da un gettone di presenza quantificato in 750 euro lordi (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021).

Per l'esercizio 2023, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Robert-Ambroix Gery. In particolare, nel corso dell'esercizio, 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, i componenti del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate non hanno percepito compensi (gettoni presenza).

##### 1.1.5.3 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Gli amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica rappresentato da un gettone di presenza quantificato in 750 euro lordi (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021).





Per l'esercizio 2023, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Timothy Sentini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi.

In particolare nel corso dell'esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione si è riunito 4 volte, nelle date del 15 febbraio, 21 febbraio, 27 aprile, 6 novembre.

Tutti i componenti del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione hanno percepito un compenso lordo pari ad Euro 3.000,00 (pari a 4 gettoni di presenza).

## 1.2 Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Per l'esercizio 2023, il Collegio Sindacale di IGD è stato composto da Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Massimo Scarafuggi in qualità di Sindaci Effettivi. La medesima Assemblea ha stabilito un compenso annuo lordo pari a Euro 30.000,00, per il Presidente, e pari a Euro 20.000,00 per gli altri Sindaci Effettivi.

## 1.3 Dirigenti con Responsabilità Strategiche

I Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società sono stati individuati tra i componenti della Direzione Operativa, e precisamente il direttore Amm.ne, Affari Legali e Societari, Contratti, HR e IT Carlo Barban, il direttore Patrimonio, Sviluppo e Gestione Rete Roberto Zola, il direttore Commerciale, Marketing e CSR Laura Poggi, il direttore Finanza e Tesoreria Andrea Bonvicini e il direttore Pianificazione, Controllo e Investor Relations Raffaele Nardi.

In ottemperanza alla normativa vigente, si riporta di seguito una descrizione a livello aggregato di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche nel corso dell'esercizio 2023, in quanto nessuno dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche ha percepito compensi complessivi superiori al compenso complessivo più elevato percepito dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

- Componente fissa: complessivi Euro 732.447,82 lordi (1);
- Benefici non monetari: complessivi Euro 85.702,26 lordi;
- Componente variabile: come di seguito precisato.

Con riferimento all'esercizio 2023, il compenso variabile di breve periodo costituisce il 60% della remunerazione variabile complessiva (rispetto al 65% riferito all'esercizio 2022), fino a un massimo pari al 30,0% della RAL (rispetto al 32,5% riferito all'esercizio 2022).

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023, la corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di performance annuali, quali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al budget 2023, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023 e pari a 70,4%, compreso tra +-100 bp, per una percentuale pari al 20,8% della componente variabile;

(\*) Tale componente si intende onnicomprensiva; gli eventuali compensi spettanti per le cariche in società controllate del Gruppo IGD formano oggetto di formale rinuncia e vengono integralmente riversati alla Società.

igd

- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al budget 2023, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 febbraio 2023 e pari a 53,5 mln di euro, compreso tra +2%, per una percentuale pari al 20,8% della componente variabile;
- ✓ due o più obiettivi di performance individuali, definiti annualmente dall'Amministratore Delegato, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, tenuto conto delle funzioni svolte da ciascun Dirigente, dei progetti strategici che lo coinvolgono e del proprio livello di responsabilità, per una percentuale pari al 18,5% della componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di performance annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il raggiungimento degli obiettivi di performance individuali deve essere previamente verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato – tenuto conto dell'attuale assetto organizzativo della Società, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

I Dirigenti con Responsabilità Strategiche sono altresì destinatari del piano di LTI 2022-2024 – che rappresenta il 40% della remunerazione variabile complessiva (rispetto al 35% riferito all'esercizio 2022) e non può superare il 20,0% della RAL (rispetto al 17,5% riferito all'esercizio 2022) percepita nei tre esercizi antecedenti a quello di erogazione – subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e, segnatamente:

- ✓ LTV pari al 43%, con uno scostamento massimo pari a +2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari al 11,4% della componente variabile.

Infine, è prevista l'erogazione di un ulteriore componente variabile, in caso di over-performance e pari al 10% della RAL percepita dal dirigente nel triennio di riferimento. L'over-performance si realizza qualora il rapporto Loan to Value di fine Piano Industriale si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +- 2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di over-performance deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2024, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto indicato al successivo articolo 2.

## 2. Accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto

In data 26 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha deliberato il riconoscimento delle seguenti indennità da corrispondersi all'Amministratore Delegato nel caso di cessazione del mandato: i) un'indennità di fine mandato o mancato rinnovo, pari a 15 mensilità del compenso fisso spettante all'Amministratore Delegato; (ii) un'ulteriore indennità subordinata alla sottoscrizione di un patto di non



concorrenza tra la Società e l'Amministratore Delegato, pari a 15 mensilità del compenso fisso spettante all'Amministratore Delegato. L'erogazione delle predette indennità avrà luogo solo nel caso di (i) revoca in assenza di giusta causa o mancato rinnovo del rapporto di amministrazione; (ii) dimissioni dell'interessato dal rapporto di amministrazione per effetto di una giusta causa.

In generale, la **Politica di Remunerazione** disciplina gli effetti della cessazione dalla carica o/o della risoluzione del rapporto di lavoro nei seguenti casi:

- (i) risoluzione consensuale del rapporto, previo consenso scritto di IGD
- (ii) licenziamento privo di giustificatazza o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile
- (iii) dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei Destinatari del Piano
- (iv) cessazione della carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa dell'amministratore.

Con riferimento a tali ipotesi, l'ammontare dell'incentivo sarà riproporzionato e gli obiettivi di performance saranno ridefiniti così da tenere conto della effettiva permanenza (pro rata temporis) dei destinatari nella Società. Nessuna erogazione è prevista nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del codice civile e di licenziamento sorretto da giustificatazza o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del codice civile di uno dei destinatari, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore o di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore.

Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro – per qualsiasi causa – per l'erogazione dei trattamenti si rinvia alle condizioni pattuite nel contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, fermo restando il rispetto di eventuali pattuizioni individuali pregresse e ancora vigenti alla data di presentazione della presente relazione. Pertanto, l'erogazione di trattamenti o/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica sarà oggetto di preventivo parere o/o proposta, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, nonché, di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

### 3. Derghe alla politica di remunerazione

Alla data di approvazione della presente Relazione, non sono emerse circostanze eccezionali tali da comportare la deroga alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023.

### 4. Meccanismi di correzione della componente variabile

Nel corso dell'esercizio 2023, non sono stati applicati meccanismi di correzione ex post della componente variabile.

### 5. Informazioni di confronto

Nel grafico di seguito riportato sono indicate, per gli esercizi 2020, 2021, 2022 e 2023, le seguenti informazioni di dettaglio:

- a) risultati della Società;
- b) remunerazioni complessive degli Amministratori, Sindaci effettivi, del Direttore Generale alla Gestione della Società (per il periodo di permanenza in carica) e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche;
- c) retribuzione annua lorda totale media, parametrata sui dipendenti del Gruppo a tempo pieno in forza al 31.12.2023, diversi dai soggetti di cui alla precedente Lett. b).

€ mln	2020	2021	2022	2023
EBITDA gestione caratteristica	99,4	107,0	103,4	108,2
EBITDA MARGIN gestione caratteristica	65,4%	70,8%	71,6%	72,1%
FFO	59,3	64,7	67,2	55,4
LTV	49,9%	44,8%	45,7%	48,1%
EPS (€/azione)	-0,67	0,48	-0,20	-0,74
EPRA NAV NRV (€/azione)	10,38	10,85	10,28	9,22

	2020	2021	2022	2023
Amministratore Delegato (1)	338.750	451.250	436.250	429.800
Direttore Generale alla Gestione (2)	219.812	230.774	-	-
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (media) (3)	160.155	183.651	186.079	215.159
Rossella Saoncella	48.750	82.452	95.000	95.000
Vice-Presidente Stefano Dall'Ara	NA	31.836	45.000	45.000
Consigliere Indipendente Silvia Benzi	NA	18.051	26.000	23.000
Consigliere Indipendente Rosa Cipriotti	NA	19.912	28.000	28.000
Consigliere non esecutivo Edy Gambetti	NA	14.301	20.000	20.000
Consigliere Indipendente Antonio Rizzi	NA	21.412	31.000	28.000
Consigliere Indipendente Gery Robert-Ambroix	NA	15.801	23.000	20.000
Consigliere Indipendente Guy Michele Santini	23.750	25.250	23.750	23.000
Consigliere non esecutivo Alessia Savino	20.000	20.000	20.000	20.000
Consigliere Indipendente Rossella Schiavini	NA	24.968	35.750	35.000
Presidente del Collegio Sindacale Gian Marco Committeri	NA	21.452	30.000	30.000
Sindaco Effettivo Daniela Preite	20.000	20.000	20.000	20.000
Sindaco Effettivo Massimo Scarafuggi	NA	14.301	20.000	20.000
Dipendenti (media) (4)	42.376	45.648	44.748	47.835

(1) Il dato include la componente fissa e la componente variabile di STI e di LTI, di competenza dell'esercizio.

(2) A partire dal 1° gennaio 2022 il ruolo di Direttore Generale alla gestione è stato soppresso.

(3) Il dato 2020 e 2021 include la componente fissa e la quota di STI e LTI, di competenza dell'esercizio, diviso per n. 4 dirigenti. Il dato 2022 e 2023 include la componente fissa e la quota di STI e LTI, di competenza dell'esercizio, diviso per n. 5 dirigenti.

(4) Il dato include tutte le componenti fisse della retribuzione (RAL) dei dipendenti Italia in forza al 31/12 (esclusi i dirigenti), oltre alla quota di retribuzione variabile (QRV) di competenza dell'esercizio, diviso per il n. di dipendenti Italia in forza al 31/12 (esclusi dirigenti).

## Seconda Parte – Tabelle

**Tabella 1: Compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ed ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche**

Nella tabella seguente sono indicati i compensi riferiti al 2023, individuati secondo il criterio di competenza, spettanti agli Amministratori, ai Sindaci effettivi e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche. Sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio hanno ricoperto le suddette cariche, anche per una frazione dell'anno.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE												
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value del compenso	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Rossella Staonella	Amministratore e Presidente	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD						€ 95.000,00		
				Totale	€ 95.000,00 (*)						€ 95.000,00	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD		€ 109.800,00 (2)				€ 429.800,00		
				Totale	€ 320.000,00 (2)						€ 429.800,00	
Stelano Dall'Ara	Amministratore e Vice Presidente	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD						€ 45.000,00		
				Totale	€ 45.000,00 (*)						€ 45.000,00	
				Totale	€ 320.000,00	€ 109.800,00				€ 429.800,00		
				Compensi in società controllate e collegate						€ 45.000,00		
				Totale	€ 45.000,00 (*)					€ 45.000,00		
				Totale	€ 45.000,00					€ 45.000,00		

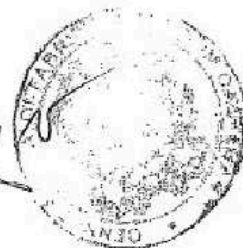
(1) Emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 (ii) la remunerazione per la carica di Presidente come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, (iii) l'emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 (ii) il compenso per la carica di Amministratore Delegato come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.

(2) Si tratta dell'importo della componente variabile, riferito all'esercizio 2023, comprensivo sia della quota di breve periodo sia della quota parte del piano LTI 2022-2024.

(\*) Emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021 e (ii) il compenso per la carica di Vice Presidente come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.

Tabella 1 - SEGUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE												
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione e ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	Amministratore			€ 20.000,00	€ 3.000,00					€ 23.000,00		
Silvia Benzi	Componente del CNR	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023									
	Componente del CPC			€ 20.000,00	€ 3.000,00					€ 23.000,00		
Rosa Cipriotti	Amministratore			€ 20.000,00	€ 8.000,00					€ 28.000,00		
	Componente del CCR	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023									
				€ 20.000,00	€ 8.000,00					€ 28.000,00		



Handwritten signature or initials.

Tabella 1 - SEQUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi in IGD	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione e ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Edy Gambetti	Amministratore	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD	€ 20.000,00						€ 20.000,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		

Tabella 1 - SEQUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	Compen- si fissi	Compen- si per la partecipazione ai comitati	Compen- si variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compen- si	Totale	Fair Value dei compen- si	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Antonio Rizzi	Amministratore	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00	€ 8.000,00					€ 28.000,00		
Gery Xavier Didier Robert-Ambroix	Amministratore	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00	€ 8.000,00					€ 28.000,00		
				Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		
				Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		

Tabella 1 - SEQUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale <th rowspan="2">Compen- si fissi <th rowspan="2">Compen- si per la partecipazione ai comitati <th colspan="2">Compen- si variabili non Equity</th> <th rowspan="2">Benefici non monetari</th> <th rowspan="2">Altri compen- si</th> <th rowspan="2">Totale</th> <th rowspan="2">Fair Value dei compen- si</th> <th rowspan="2">Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro</th> </th></th>	Compen- si fissi <th rowspan="2">Compen- si per la partecipazione ai comitati <th colspan="2">Compen- si variabili non Equity</th> <th rowspan="2">Benefici non monetari</th> <th rowspan="2">Altri compen- si</th> <th rowspan="2">Totale</th> <th rowspan="2">Fair Value dei compen- si</th> <th rowspan="2">Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro</th> </th>	Compen- si per la partecipazione ai comitati <th colspan="2">Compen- si variabili non Equity</th> <th rowspan="2">Benefici non monetari</th> <th rowspan="2">Altri compen- si</th> <th rowspan="2">Totale</th> <th rowspan="2">Fair Value dei compen- si</th> <th rowspan="2">Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro</th>	Compen- si variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compen- si	Totale	Fair Value dei compen- si	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Timothy Guy Michele Santini	Amministratore	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00	€ 3.000,00					€ 23.000,00		
Alessia Savino	Amministratore	01/01/2023 31/12/2023		Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00	€ 3.000,00					€ 23.000,00		
				Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		
				Compen- si in IGD Compen- si in società controllate e collegate Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		





Tabella 1 - SEGUE

COLLEGIO SINDACALE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi in IGD	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecip. agli utili					
Gian Marco Committeri	Presidente	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD	€ 30.000,00	-	-	-	-	-	€ 30.000,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	€ 30.000,00						€ 30.000,00		

Tabella 1 - SEGUE

COLLEGIO SINDACALE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi in IGD	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair Value dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecip. agli utili					
Daniela Prette	Sindaco Effettivo	01/01/2023 31/12/2023	Approvazione del bilancio 2023	Compensi in IGD	€ 20.000,00	-	-	-	-	-	€ 20.000,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	€ 20.000,00						€ 20.000,00		



**Tabella 2: Piani di incentivazione monetari a favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche**

La tabella seguente indica i compensi derivanti da piani di incentivazione monetaria a favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, individuati secondo il criterio di competenza.

Nome e Cognome	Carica	Piano	Bonus dell'anno			Bonus di anni precedenti			Altri bonus
			Erogabile	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogati/Erogabili	Ancora differiti	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	Compenso variabile di breve periodo 2023	€ 90.000,00 (7)	-	-	-	-	-	-
		Piano LTI 2022-2024	-	€ 19.800,00 (8)	2025	-	€ 63.750,00 (8)	€ 52.500,00 (9)	-
	Compensi in IGD								
	Compensi in società controllate e collegate								
	<b>Totale</b>		<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 19.800,00</b>	<b>-</b>	<b>€ 63.750,00</b>	<b>€ 52.500,00</b>	<b>-</b>	

(7) Tale importo corrisponde alla componente variabile di breve periodo riferita all'esercizio 2023. La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2023 è stata effettuata entro la data di approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2023. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2024.

(8) Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2023 relativo al piano LTI 2022-2024, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2022-2024. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.

(9) Tale importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo riferito all'esercizio 2022 ed erogato nel corso dell'esercizio 2023. Tale importo fa riferimento al compenso variabile di medio-lungo termine stimato e riferito all'esercizio 2022 relativo al piano LTI 2022-2024, subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2022-2024. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.

**Tabella 2 - SEGUE**

Nome e Cognome	Carica	Piano	Bonus dall'anno			Bonus di anni precedenti			Altri bonus
			Erogabile/Erogato	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogabile/Erogati	Ancora differiti	
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 5)	-	Compensi variabile di breve periodo 2023	€ 168.739,77 <sup>(11)</sup>	-	-	-	-	-	-
		Piano LTI 2022-2024	-	€ 88.905,13 <sup>(12)</sup>	2025	-	€ 91.746,77 <sup>(13)</sup>	€ 111.175,51 <sup>(14)</sup>	-
		Compensi in società controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-
		Totale	€ 168.739,77	€ 88.905,13	-	-	€ 91.746,77	€ 111.175,51	-

(11) Tale importo corrisponde alla componente variabile di breve periodo riferita all'esercizio 2023. La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2023 è stata effettuata entro la data di approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2023. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2024.

(12) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo termine stimata e riferita all'esercizio 2023 relativa al piano LTI 2022-2024, subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2022-2024. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.

(13) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di breve periodo riferita all'esercizio 2022 ed erogata nel corso dell'esercizio 2023.

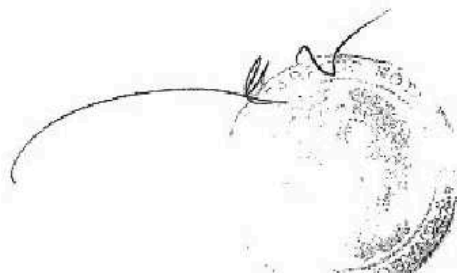
(14) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo termine stimata e riferita all'esercizio 2022 relativa al piano LTI 2022-2024, subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2022-2024. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.



**Sezione III: Informazioni sulle partecipazioni dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche**

Nella seguente tabella sono indicate, nominativamente, le partecipazioni detenute dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in IGD e nelle società da questa controllate.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA AL 31/12/2023						
Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2022	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023
Rossella Saoncella	Presidente del CdA		-			-
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	IGD	20.355	-	-	20.355
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente del CdA		-			-
Silvia Benzi	Amministratore		-			-
Rosa Cipriotti	Amministratore		-			-
Edy Gambetti	Amministratore		-			-
Antonio Rizzi	Amministratore		-			-
Gery Xavier Didier Robert-Ambroix	Amministratore		-			-
Timothy Guy Michele Santini	Amministratore		-			-
Alessia Savino	Amministratore		-			-
Rossella Schiavini	Amministratore		-			-



COLLEGIO SINDACALE IN CARICA AL 31/12/2023						
Nome e Cognome	Carica	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2022	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023
Gian Marco Committeri	Presidente del Collegio Sindacale		-			-
Daniela Preite	Sindaco Effettivo		-			-
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo		-			-

Nella seguente tabella sono indicate le partecipazioni detenute complessivamente dai dirigenti con responsabilità strategiche in IGD e nelle società da questa controllate.

Numero dirigenti con responsabilità strategiche	Società partecipata	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2022	N. azioni acquistate	N. azioni vendute	N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023
5	IGD	33.649			33.649

ALLEGATO "R" AL REP. 48428/31062

## **Profilo quali-quantitativo del Consiglio - Possibili indicazioni del Consiglio in vista del parere di orientamento da sottoporre alla prossima Assemblea**

### **Orientamento agli azionisti sulla composizione del Consiglio**

In ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e in vista del rinnovo degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione di IGD uscente, tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione 2023, ha elaborato il proprio orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, da sottoporre agli azionisti in vista dell'Assemblea.

Il parere comprende 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 strategia.

Di seguito sono riportati i suggerimenti emersi dal processo di autovalutazione svolto al termine del triennio di mandato.

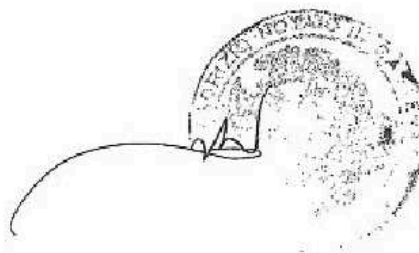
### **Dimensione**

Da previsione statutaria (art. 16.1), IGD "è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri".

Secondo le best practice di governo societario, il numero dei componenti del Consiglio deve essere adeguato sia alle dimensioni e alla complessità dell'assetto organizzativo della società, sia al numero e alla composizione dei Comitati endoconsiliari.

Nel processo di autovalutazione svolto al termine del triennio di mandato, risulta oggi sostanzialmente adeguata l'attuale dimensione (11 membri) dell'organo, così come sono considerati appropriati sia il rapporto tra Amministratori Indipendenti e non Indipendenti (7 vs 4) sia il bilanciamento tra Consiglieri Esecutivi e non Esecutivi (1 vs 10).

In vista del rinnovo dell'organo, non emerge un'indicazione univoca circa il profilo quantitativo ottimale del futuro Consiglio. Alla luce delle recenti variazioni nell'azionariato della Società, secondo alcuni Amministratori, potrebbe risultare preferibile un Consiglio numericamente più snello dell'attuale.





### **Composizione**

Il Consiglio di IGD apprezza il profilo qualitativo del Consiglio e, in vista del rinnovo, auspica di mantenere sostanzialmente il mix di competenze, professionalità e esperienze rappresentate nell'organo uscente.

Pensando alle sfide future per IGD e valutando l'opportunità di arricchire ulteriormente le competenze ed esperienze consiliari, gli attuali Amministratori riportano come elementi da rafforzare, in ordine di preferenza:

- ✓ *Competenze finanziarie;*
- ✓ *Esperienza internazionale;*
- ✓ *Esperienza di settore;*
- ✓ *Gestione dei rischi e sistemi di controllo;*
- ✓ *Orientamento strategico e di mercato.*

Anche il tema delle «soft skills» è stato oggetto di una specifica riflessione da parte degli attuali Amministratori, che ha portato a attribuire rilevanza anche per il futuro Consiglio alle caratteristiche attitudinali di seguito indicate:

- ✓ *Indipendenza di pensiero e integrità;*
- ✓ *Allineamento sul proprio ruolo strategico;*
- ✓ *Capacità di gestire i conflitti in modo costruttivo;*
- ✓ *Capacità di interazione con il Top Management;*
- ✓ *Adeguate disponibilità di tempo e energie (in funzione degli altri impegni);*
- ✓ *Capacità di lavorare in team;*
- ✓ *Capacità di integrazione delle tematiche di sostenibilità nella visione del business.*

Gli Amministratori di IGD, in considerazione della rilevanza di alcuni ruoli all'interno del Consiglio di Amministrazione, indicano inoltre le principali caratteristiche specifiche degli esponenti chiamati a ricoprire tali incarichi nel futuro Consiglio.

### **Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente, oltre alle caratteristiche rilevanti per tutti i Consiglieri, si ritiene opportuno si distingua per:

- ✓ *autorevolezza e standing nel rappresentare con indipendenza tutti gli Azionisti;*
- ✓ *conoscenza specifica in tematiche di Corporate Governance;*
- ✓ *esperienza nella guida di Consigli di Amministrazione di società quotate e/o paragonabili a IGD;*
- ✓ *conoscenza specifica del settore in cui opera la Società.*

### **Amministratore Delegato**

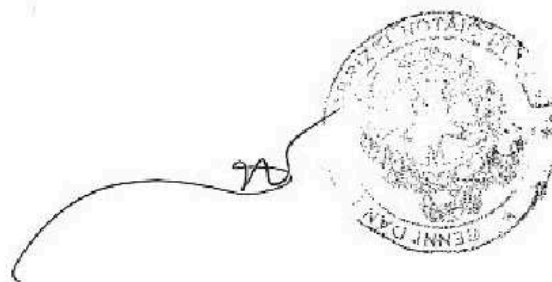
Oltre alle caratteristiche rilevanti per tutti i Consiglieri, il Consiglio ritiene che l'Amministratore Delegato si distingua per:

- ✓ *credibilità e autorevolezza nel mercato di riferimento;*
- ✓ *conoscenza e esperienza gestionale nel business in cui opera IGD;*
- ✓ *esperienza come Amministratore Delegato o comunque di vertice di società quotate e/o di dimensione e complessità paragonabile a IGD.*

Inoltre, con riferimento al rapporto tra Presidente e Amministratore Delegato, dovrebbe essere tenuta in conto l'esigenza di un rapporto costruttivo e di complementarità tra le due figure, per assicurare l'efficace funzionamento del Consiglio di Amministrazione e, più in generale, della governance di IGD, in vista delle sfide che contraddistinguono il prossimo triennio.

### **Comitati endoconsiliari**

Con riferimento ai Comitati, il Consiglio ritiene adeguati e da mantenere in futuro l'attuale articolazione e assetto (Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, Comitato Controllo e Rischi, Comitato per le Operazioni con Parti Correlate).



KL



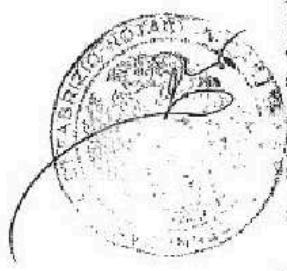
Assemblea Ordinaria del 18/04/2024

Immobiliare Grande Distribuzione S.I.L.O. S

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTE RAPPRESENTATI COMPUTESHARE SPA RAFFR.DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEG. 135-NOVIES TUF (ST.TREVISAN) IN PERSONA DI LORENA CHIOCCA - PER DELEGA DI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
ABRDN DRIC IV-ABRDN GLOBAL REIT TRACKER FUND	11,575		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ABU DHABI PENSION FUND	22,837	0	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS STABILITAET	5,170		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS WACHSTUM	127,852		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AGIALLIANZ STRATEGIEFONDS WACHSTUM PLUS	213,513		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	95		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	101,289		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ALLIANZ GLOBAL INVESTORS GMBH FOR ALLIANZ STRATEGIEFONDS BALANCE	86,409		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED	29,931		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AMP SUPER FUND	17,220		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	17,094		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ANNE RAY FOUNDATION	45,700		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ARR INT EX US ALPHA EXTENSION TRUST FUND	267,219		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ARKOWSTREET INTERNATIONAL EQUITY ACTVI EX US ALPHA EXTENSION.	41,703		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AUSTRALIAN RETIREMENT TRUST	1,582		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AUSTRALIANSUPER	28,741		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
AWARE SUPER	16,569		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BLACKROCK FUND MANAGERS LTD	33,793		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BLACKROCK INDEX SELECTION FUND	22,799		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BLACKROCK INSTITUTIONAL TRUST COMPANY, N.A. INVESTMENT FUNDS FOR EMPLOYEE BENEFIT TRUSTS	275,989		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BLACKROCK LIFE LTD	13,722		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE	12,980		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED	216,127		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC	30,802		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L MULTI-STRATEGY FUND	38		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q 14040 FUND.	728		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q GLOBAL EQUITY MARKET NEUTRAL MASTER FUND LTD.-	330		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q GLOBAL SMALL CAP EQUITY FUND	197		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY FUND	3,614		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q MARKET NEUTRAL FUND	583		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L Q MARKET NEUTRAL FUND II.	193		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CC&L U.S. Q MARKET NEUTRAL ONSHORE FUND II.	43		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F

AUGGATO S<sup>c</sup> AC REP. 48478/31062



F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non votate; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi del quorum

*[Handwritten signature]*

ELENCO PARTECIPANTI

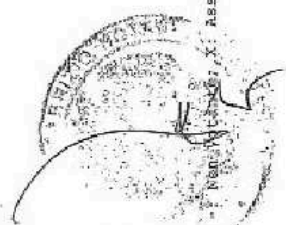
NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTANTI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOGLAZIONI																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN	8.455		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4	31.440		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS EMPLOYEES DEFERRED COMPENSATION PLAN	11.858		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CREDIT SUISSE INDEX FUND (IE) ETF ICAY	4.040		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD	20.555		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED MARKETS R	1.019		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: MIBX WORLD REIT INDEX MOTHER FUND	48.449		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND	6.703		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND	6.930		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND	166		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND B(GREITB)	15.614		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO	1.384		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 FTY LTD	43.068		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BOARD	21.153		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
HSBC ETFS PLC NORTH WALL QUAY	33.364		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	996		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ILLINOIS STATE BOARD OF INVESTMENT	79.300		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
IN EQ ACWI EX US AETF NON FLIP	10		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
INTE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH FOR ENTSGUNGSGFONDS	197.864		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
INTERNATIONAL MONETARY FUND	46.425		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES CORE FTSE GLOBAL PROPERTY EX AUSTRALIA (AUD HEDGED) ETF	5.440		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	25.496		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND	7.158		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES GLOBAL REIT ETF	168.285		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES II PUBLIC LIMITED COMPANY	332		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPED PROPERTY ETF	2.912		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPED REAL ESTATE ETF	10.397		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES MSCI INFL SMALL-CAP MULTIFACTOR ETF	35.226		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY	3.374		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ISHARES VII PUBLIC LIMITED COMPANY	41.427		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE ( PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED	14.137		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE ( PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED	90		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND	53.587		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	125.064		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	18.335		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI																	
			Ordinario	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
MANULIFE GLOBAL FUND (SICA)	46.500		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MARGARET A. CARGILL FOUNDATION	25.400		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MERCER PRIVATE WEALTH REAL ASSET POOL	850		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MERCER UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND	149.406		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MLC INVESTMENTS MLC LIMITED	5.687		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MIRIF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD.	6.265		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	11.921		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MUL- LYX FTSE IT ALL CAP PIR	12.566		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM	1		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
NES LIMITED	4.459		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	77.815		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
NORTHERN TRUST UCIS COMMON CONTRACTUAL FUND	12.329		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND	15.005		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL	24.780		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
PENSIONSKASSE SUVA	366.416		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
PFIZER INC. MASTER TRUST	1.125		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
PEZW LRE STATE STREET	261.643		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
PUBLIC EMPLOYEES' LONG-TERM CARE FUND	13.497		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
QIC LISTED REAL ESTATE FUND	17.524		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA	4.517		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND	4.600		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	82.527		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF	114		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	2.132		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	2.728		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	92.405		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STATE STREET GLOBAL REAL ESTATE NONLENDING COMMON TRUST FUND	182.633		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN	12.521		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR HET SCHILDERS AFWERK IJF	6.195		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOEN FONDS VOOR DE MEDIA PNO	9.245		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL	100		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	12.389		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STICHTING SHELL PENSIOENFONDS	46.800		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
STRATEGIC GLOBAL PROPERTY FUND	19.028		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
SUVA	2.559.612		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	11.595		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; I: Lista 1; 2: Lista 2; P: Non Presente; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum



*[Handwritten signature]*

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTIATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI									
			Ordinaria									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
THE ENVM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERTY SECURITIES EQUITY INDEX FUND UK	119.800		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: DEVELOPED EX-JAPAN REIT INDEX MOTHER FUND	100		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY DEVELOPED REIT INDEX MOTHER FUND	196		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY GLOBAL REIT MOTHER FUND	1.126		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C	8.906		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	17.269		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
TWO SIGMA EQUITY RISK PREMIA PORTFOLIO LLC.	5.297		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
TWO SIGMA INTERNATIONAL CORE	1.162		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
TWO SIGMA WORLD CORE FUND LP	60		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
UES FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG ON BEHALF OF ZURICH INVEST INSTITUTIONAL FUNDS	20		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
UES FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG.	11.436		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
UNISUPER	52.579		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
UNIVERSAL-INVESTMENT-GESELLSCHAFT MBH ON BEHALF OF EPOTIF MASTERFONDS	19.260		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	4.058		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
VANGUARD-GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	9.450		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND	226.796		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
VERT GLOBAL SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	62.701		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	20.822		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
3.120			F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-NOVIES TUF IN	0	7.402.998										
PERSONA DI LORENA CHIOCCA - PER DELEGA DI	0											
DI DONATO SILVIA	1.000		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COMPUTERSHARE SPA RAPPRESENTANTE DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF IN	0	1.000										
PERSONA DI LORENA CHIOCCA - PER DELEGA DI	0											
COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.	45.153.442		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COOP LIGURIA SOCIETA' COOPERATIVA DI CONSUMO	1.350.000		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA	2.678.879		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
COOPERATIVA RENO SOC. COOP.	23.017		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
MALFER ALESSANDRO	6.500		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA di cui 1.350.000 azioni in garanzia a .FACTORCOOP S.P.A.	11.001.625		F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
		60.213.463										

F: Favorevole; C: Contrario; A: Assenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

**ELENCO PARTECIPANTI**

**NOMINATIVO PARTECIPANTE  
DELEGANTI E RAPPRESENTATI**

**Legenda:**

- 1 Bilancio di esercizio al 31/12/2023
- 4 Relazione sulla politica in materia di remunerazio
- 7 Nomina dei componenti il CDA
- 10 Determinazione del compenso del Collegio Sindacale

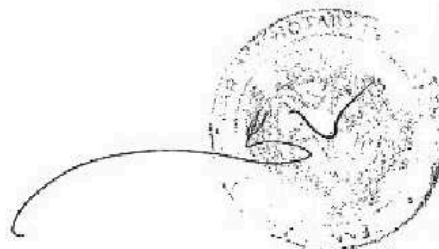
- 2 Destinazione del risultato d'esercizio
- 5 Determinazione del numero dei componenti del CDA
- 8 Determinazione dei compensi del CDA

**Parziale**

**Totale**

RISULTATI ALLE VOTAZIONI										
Ordinaria										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

- 3 Relazione sulla politica in materia di remunerazio
- 6 Determinazione delle durate in carica del CDA
- 9 Nomina del Collegio Sindacale



P: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; E: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

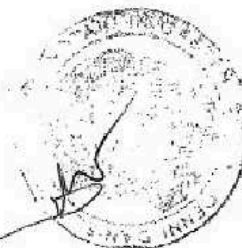




AULEGATO <sup>4</sup>T<sup>c</sup> AL REP. 48428/31062

## COMPOSIZIONE CDA

	CANDIDATO	VOTI	LISTA	GENERE	INDIPENDENZA
1	CESTELLI ANTONELLO	53.359.815	1	M	no
2	CERULLI ANTONIO	26.679.908	1	M	no
3	ZOIA ROBERTO	17.786.605	1	M	no
4	SAVINO ALESSIA	14.251.146	2	F	no
5	RIZZI ANTONIO	13.339.954	1	M	si
6	PELLEGRINI MIRELLA	10.671.963	1	F	si
7	CIOCCHI SIMONETTA	8.893.303	1	F	si
8	DELFRATE DANIELA	7.622.831	1	F	si
9	MENCUCCINI FRANCESCA	7.125.573	2	F	no
10	GAMBETTI EDY	6.669.977	1	M	no
11	CECCOTTI LAURA	5.928.868	1	F	no



RL



## COMPOSIZIONE COLLEGIO SINDACALE EFFETTIVI

	CANDIDATO	VOTI	LISTA	GENERE	INDIPENDENZA
1	SCARAFUGGI MASSIMO	53.070.318	1	M	si
2	IDRANTI BARBARA	26.535.159	1	F	si
3	LISI IACOPO	14.540.643	2	M	si

## COMPOSIZIONE COLLEGIO SINDACALE SUPPLEMENTI

	CANDIDATO	VOTI	LISTA	GENERE	INDIPENDENZA
1	MACRI' LAURA	53.070.318	1	F	si
2	BRANDOLINI PIERLUIGI	26.535.159	1	M	si
3	SCARDIGLI JURI	14.540.643	2	M	si



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.





Ricevuta del: 24/04/2024 ora: 16:19:29

Utc: 1713968363908782

Utc\_string: 2024-04-24T16:19:23.908782+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 24/04/2024

Ora invio: 16:19:23

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: Rep. 48428

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 205345817

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: CNNDNL68S70A944T

Ufficio delle entrate competente:

THV - Bologna - THV Ufficio Territoriale APSRI

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 356,00 Euro

sul c/c intestato al codice fiscale: CNNDNL68S70A944T

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 48428/31062 (del codice fiscale: CNNDNL68S70A944T)

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 18148 del 24/04/2024

THV Ufficio Territoriale Atti pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Bologna

Tributo		Importo
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro	
9802 IMPOSTA DI BOLLO	156,00 Euro	