

COMUNICATO STAMPA
RISULTATI 2023

I RISULTATI OPERATIVI CONFERMANO L'ATTRATTIVITA' DEI CENTRI COMMERCIALI IGD

- Vendite operatori gallerie Italia in crescita del 4,3% e ingressi in incremento del +4,5% rispetto al 2022 ampiamente superato, inoltre, il livello di vendite del 2019 (+6,2%)
- Occupancy elevata: Italia 95,3%; Romania 96,2%
- Fatturato netto FY2023 incassato: Italia c. 97%; Romania c. 98%

RISULTATI ECONOMICI SUPERIORI ALLE ATTESE: SUPERATA GUIDANCE FFO

- Ricavi locativi netti: 119,6 milioni di euro (+4,9% vs 2022; +7,1% *like-for-like*)
- Ebitda gestione caratteristica: 108,2 milioni di euro (+4,6% vs 2022); Ebitda margin 72,1% (+50 bps vs 2022)
- Risultato netto ricorrente (FFO): 55,4 milioni di euro; superata la guidance comunicata al mercato il 14 novembre u.s.

STRUTTURA PATRIMONIALE IMPATTATA DALL'INCREMENTO DEI TASSI INTERESSE

- Market Value patrimonio immobiliare di proprietà -5,4% (1.968,1 €mln)
- Net Initial Yield *topped up*: Italia 6,4% (+50bps); Romania 6,9% (+40bps)
- LTV pari al 48,1%, in incremento esclusivamente per variazioni negative di fair value
- LTV pro forma (che include gli effetti dell'operazione di cessione comunicata il 23 febbraio) pari a c. 44,4%
- EPRA NRV pari a 9,22€ p.a. (-10,3%)

PROSEGUE IL FORTE IMPEGNO SUI TEMI ESG E SUL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI AL 2024

- Livello di realizzazione degli obiettivi ESG pari al 68,8%
- Ridotte le emissioni di CO2 al mq del 22% rispetto al 2018, anno di riferimento per i target contenuti nel Business Plan
- Installati 4 nuovi impianti fotovoltaici, 1 in Italia e 3 in Romania

Bologna, 27 febbraio 2024. Il Consiglio di Amministrazione di IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ("IGD" o la "Società"), riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Rossella Saoncella, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

"Il 2023 ci offre un risultato molto chiaro, profondamente condizionato dal contesto esterno con cui ci siamo dovuti misurare. L'attenta politica commerciale e di gestione del patrimonio immobiliare ha permesso di conseguire ulteriori miglioramenti delle metriche operative, che si accompagnano a un positivo andamento del retail fisico, che ha ben assorbito gli effetti dell'inflazione elevata.

D'altro canto, la politica monetaria di incremento dei tassi di interesse ha avuto delle ripercussioni rilevanti sul costo della raccolta e sulle valutazioni immobiliari. Avere rifinanziato con successo nel 2023 circa 650 milioni di euro di debito in questo contesto è un risultato concreto e significativo, come peraltro riscontrato nei giudizi delle agenzie di rating. IGD ha ora l'opportunità, nel corso dei prossimi 3 anni, di lavorare per riscadenzare il debito e minimizzarne il costo.

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

I NOSTRI "SPAZI DA VIVERE" CONFERMANO SOLIDI ANDAMENTI OPERATIVI

Italia

Nel 2023 **le gallerie hanno fatto registrare solidi andamenti operativi**, beneficiando di consumi che si sono mantenuti positivi grazie all'ottimo andamento del mercato del lavoro, nonostante un contesto sfidante caratterizzato da inflazione e tassi di interesse elevati.

Rispetto al 2022 **i fatturati degli operatori delle gallerie sono risultati in incremento del +4,3% e un andamento simile hanno avuto anche gli ingressi, con una crescita del +4,5%.**

Le vendite degli operatori crescono anche a confronto con il 2019: il dato progressivo dei 12 mesi è infatti, risultato 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%), sia rispetto al 2019 (+8,6%); in riferimento a ciò, è importante sottolineare il grande rimbalzo (+51,3%) dei fatturati dei Cinema, che ha inciso positivamente non solo sul numero di ingressi, ma ha anche sostenuto la ristorazione nella fascia serale. Questo dimostra che **la tipologia di centri commerciali di IGD (urbani e dominanti nel proprio bacino di riferimento) ha riguadagnato il proprio 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%) sia rispetto al 2019 (+1,6%)**.

L'attività di commercializzazione portata avanti da IGD si è mantenuta vivace nel corso del 2023, con oltre 15.700 mq ri-commercializzati (pari a un tasso di rotazione del 4%) che si aggiungono agli oltre 15.800 mq di nuove superfici contrattualizzate in Officine Storiche; sono 83 i nuovi punti vendita aperti. Nell'arco dei 12 mesi sono stati sottoscritti 188 contratti tra rinnovi (135) e turnover (53), con 22 nuove insegne inserite prevalentemente negli ambiti 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 digitale concentrandosi su 3 progetti differenti ma connessi tra loro: **il progetto *Spotlight* è al centro della strategia e si focalizza sull'incremento dei 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, i contatti registrati nel CRM sono cresciuti del +28% 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 anche mediante il lancio della prima mobile app di IGD in 7 Centri Commerciali. 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 finalizzati alla progettazione di strumenti ed iniziative condivise.

Inoltre, **IGD ha lavorato per rafforzare ulteriormente la sinergia con i propri tenant attraverso il progetto *Partner*: rientrano in questo programma le iniziative di co-marketing**, tra cui quella lanciata nel 2022 con Coop Alleanza 3.0, main tenant delle ancore alimentari presenti nei centri commerciali del Gruppo.

Grazie a questo 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 e di una significativa presenza in campo digitale; 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: con Okaidi, noto brand di abbigliamento per l'infanzia, ha lanciato una promozione esclusiva in 6 centri commerciali, raggiungendo oltre 24.000 clienti. Un'altra iniziativa di successo è stata organizzata 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 in presenza organizzati all'interno dei propri centri commerciali, così da aumentarne l'attrattività e rafforzarne ulteriormente il ruolo sociale all'interno del bacino di utenza. Sono stati 555 complessivamente gli eventi realizzati, in grado di attirare l'attenzione di diversi segmenti di visitatori (dai bambini delle scuole ai teenagers, dalle famiglie con bambini alle persone più adulte).

Romania

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, sia 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, e ci si attende che nel 2024 riacceleri di pari passo con il calo dell'inflazione.¹ Per quello che concerne le performance operative delle gallerie Winmarkt, **a fine 2023 il tasso di occupancy si è confermato molto elevato e pari al 96,2%**; il lieve calo rispetto ai primi sei mesi dell'anno (-60 bps) è dovuto soprattutto all'uscita di un operatore dal centro di Piatra-Neamt, dove occupava una media superficie su due piani, per la quale sono in via di definizione le trattative per il completo ri-affitto. Nel corso dell'anno è proseguita l'attività di commercializzazione che ha portato alla firma di **662 contratti tra rinnovi (515) e turnover (147), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +1,94%**, a dimostrazione della vivacità del settore retail nel paese. **Ottimi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato incassato che alla data del 22 febbraio 2024 era pari a circa il 98%.**

RISULTATI ECONOMICO – FINANZIARI

Nel 2023 i **ricavi lordi da attività locativa, pari a 142,4 milioni di euro**, hanno registrato un incremento del +3,7%, rispetto ai 12 mesi precedenti. Più in dettaglio, tale variazione è dovuta alle seguenti componenti:

- per ca. 6,1 milioni di euro, a maggiori ricavi like for like Italia. Risultano in incremento sia le gallerie (+4,7%), sulle quali incidono positivamente le commercializzazioni effettuate e l'indicizzazione all'inflazione, che gli ipermercati (+5,9%) per effetto degli adeguamenti inflattivi.
- per ca. 0,6 milioni di euro, all'incremento dei ricavi like for like della Romania (+6,9%), grazie a indicizzazione e minori riduzioni temporanee concesse rispetto allo scorso esercizio;
- per ca. -1,6 milioni di euro, a minori ricavi sul perimetro non omogeneo, soprattutto per lavori di rimodulazione e restyling in corso.

Il **Net rental income è pari a 119,6 milioni di euro**, in incremento del +4,9% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre **a perimetro omogeneo il dato risulta in incremento del +7,1%.**

L'Ebitda della gestione caratteristica è pari a 108,2 milioni di euro, in incremento del +4,6% con un margine in crescita pari al 72,1%, mentre la marginalità dell'Ebitda caratteristico Freehold (relativo al perimetro immobiliare di proprietà) si attesta al 74,1% (anch'essa in crescita).

La **gestione finanziaria complessiva è pari a 48,7 milioni di euro**; il dato, depurato da partite contabili relative a IFRS 16 e oneri non ricorrenti, è in peggioramento del 56,9% rispetto al 31 dicembre 2022, per l'incremento del costo medio degli ultimi finanziamenti ottenuti.

¹ Fonte: Commissione Europea – *Autumn Economic Forecast*, novembre 2023

L'Utile netto ricorrente (FFO) è pari a 55,4 milioni di euro, in decremento del -17,5% rispetto al 2022, per effetto dei maggiori oneri finanziari. Tale risultato è superiore alla guidance comunicata al mercato lo scorso 14 novembre che prevedeva un FFO a fine anno pari a circa 53 milioni di euro.

Per effetto, in particolare, delle maggiori variazioni di fair value, il Gruppo chiude con una **perdita netta pari a -81,7 milioni di euro** (22,3 milioni di euro la perdita netta nel 2022).

PORTAFOGLIO

Il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a **1.968,1 milioni di euro, in decremento del -5,4%** rispetto a dicembre 2022. In generale, sulle valutazioni ha impattato il rialzo delle curve dei tassi di interesse (*actual e exit yield*) applicati ai modelli valutativi.

Includendo anche gli immobili in leasehold e la partecipazione al Fondo Juice, il **portafoglio del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato pari a 2.010,7 milioni di euro.**

Il Net Initial Yield, calcolato secondo i criteri definiti da EPRA, è pari al 6,0% per il portafoglio Italia (6,4% il topped up) e pari al 6,7% per il portafoglio Romania (6,9% topped up).

L'EPRA NAV e EPRA NRV sono pari a 1.016,9 milioni di euro, ovvero 9,22 euro per azione. Il dato è in decremento del -10,3% rispetto al 31 dicembre 2022. **La variazione è dovuta soprattutto al pagamento per intero del dividendo, avvenuto a maggio, e alla variazione negativa del fair value degli immobili.**

L'EPRA NTA è pari 9,15 euro per azione, in decremento del -10,4% rispetto al 31 dicembre 2022.

L'EPRA NDV è pari a 9,00 euro per azione, in decremento del -10,5% rispetto al 31 dicembre 2022.

ATTIVITÀ DI ASSET MANAGEMENT

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 più di 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 ca. 4 milioni di euro.

Nel corso dell'anno **è stato completato il restyling del centro commerciale Portogrande (Ap)**, inaugurato il 23 novembre, che ha visto un incremento degli ingressi del 6,3% nel primo mese 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 2023, 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.

DEFINITA L'OPERAZIONE DI CESSIONE PREVISTA NEL BP 2022-2024

In data 23 febbraio 2024 IGD ha siglato con Sixth Street e Starwood Capital un accordo per 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 2023. Il portafoglio è composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali che genera circa 17 milioni 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. Il 60% del fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) sarà detenuto da un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital), mentre il restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato) sarà detenuto da IGD².

IGD proseguirà la gestione delle attività di *project, property & facility management* del portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Al momento del closing, previsto entro aprile, **IGD incasserà ca. 155 milioni di euro**; la transazione non è subordinata all'ottenimento di un finanziamento o ad altre condizioni sospensive. **L'operazione è interamente diretta alla riduzione della leva finanziaria del Gruppo.**

IGD stima impatti economici annualizzati per minori ricavi locativi netti pari a -17 milioni di euro, per minori oneri finanziari per ca. 11 milioni di euro, oltre a ulteriori benefici (per minori costi operativi e maggiori ricavi da *project, property & facility management*) per circa 2 milioni di euro.

² I rendimenti finali dell'operazione dipenderanno dal *timing* e dalle condizioni di mercato al momento dell'uscita dal fondo

STRUTTURA FINANZIARIA

Nonostante il contesto caratterizzato da tassi di interesse elevati e difficoltà di accesso ai mercati, nel corso dell'anno **IGD è riuscita a rifinanziare stock di debito 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 3+1+1 anni, a discrezione della Società) 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 **refinanziamento 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 per l'intero 2024, mentre le prossime scadenze significative sono 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 al 3,86%** in sostanziale incremento rispetto al 2,26% di fine 2022, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o **ICR, è pari a 2,4x**. **Il rapporto Loan to Value è risultato pari al 48,1%** in crescita rispetto al 45,7% fine 2022, soprattutto per effetto della variazione negativa di fair value, ma **considerando gli impatti della cessione il Loan to Value pro forma al 31 dicembre risulta in calo di 3,7 punti percentuali e pari al 44,4%**. 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, tra cui il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027".

PROSEGUE IL FORTE IMPEGNO SUI TEMI ESG E SUL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI AL 2024

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio di Sostenibilità 2023, sottoposto a Limited Assurance di Deloitte & Touche per certificare la conformità al più importante standard sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards). In sintesi, **questi sono i principali risultati raggiunti nel 2023, coerenti con la pianificazione e gli obiettivi al 2024, per i quali si stima un tasso di raggiungimento pari al 68,8%**:

- **Green**: investiti 3,9 milioni di euro per diminuire l'impronta ambientale del portafoglio, di cui circa il 75% in interventi impiantistici per migliorare l'efficienza energetica degli edifici. In particolare:
 - terminata la prima fase dell'innovativo progetto per la riduzione delle emissioni del Centro ESP

- installati 4 nuovi impianti fotovoltaici, dei quali 1 in Italia (La Favorita, Mantova attivo dal 2024) e 3 in Romania (Tulcea, Piatra Neamt e Ramnicu Valcea), dove è inoltre entrato in funzione l'impianto di Ploiești, realizzato nel 2022
- inseriti nuovi sistemi di monitoraggio dei consumi energetici, anche basati sull'intelligenza artificiale, in grado di diminuire i tempi di intervento in caso di scostamenti rispetto ai consumi attesi
- proseguiti gli investimenti sugli impianti di illuminazione, completando l'inserimento di sistemi con tecnologia led al Centro Commerciale Portogrande (nell'ambito del *restyling*) ed a Katanè a Catania. Inserita illuminazione a led nella nuova parte retail di Officine Storiche
- proseguito l'impegno nella direzione "Zero waste" con l'ulteriore incremento del tasso di riciclo dei rifiuti (arrivato all'89%) e con l'inaugurazione dell'innovativo progetto di economia circolare "Waste 2 Value" presso il Centro Nova di Bologna
- proseguita l'installazione di colonnine elettriche: sono 122 le colonnine di ricarica complessivamente installate in 22 Centri Commerciali IGD, corrispondenti all' 85% del portafoglio Italia
- **Responsible**
 - avviato il «Progetto People», iniziativa diretta alla identificazione di processi e strumenti per la gestione delle risorse umane al fine di supportare le strategie aziendali, coniugandole con i percorsi di crescita professionale dei dipendenti
 - realizzate attività formative rivolte a tutti i dipendenti, sia in Italia che in Romania
 - proseguito il Progetto Welfare aziendale, con la partecipazione del 99% degli aventi diritto e l'inserimento nella piattaforma di nuove agevolazioni/servizi
 - svolte le attività necessarie per il rinnovo della certificazione Biosafety nel 100% degli asset del portafoglio di Centri Commerciali italiano, oltre alla sede
- **Ethical**
 - adottata la «Enterprise Risk Management Policy del Gruppo» e definite nuove modalità di gestione del modello ERM
 - realizzata prima fase del processo di integrazione fra rischi monitorati attraverso il sistema ERM e quelli ESG
 - in linea con le *best practices* europee, definita la «Responsible Supply Chain Policy»
 - ottenuto il rinnovo triennale della certificazione anti-corrruzione UNI ISO37001
 - definite specifiche misure di cybersecurity volte a proteggere le reti aziendali ed a prevenire eventuali attacchi informatici.
- **Attractive**
 - nuovi interventi, come Officine Storiche, e *restyling* caratterizzati da particolare attenzione verso gli impatti sociali ed ambientali
 - inserite 22 nuove insegne in Italia, a seguito dell'attività di scouting effettuata durante l'anno
 - crescita degli eventi in presenza rispetto al 2022, con un significativo incremento dell'incidenza delle attività a carattere socio-ambientale sul totale di quelle organizzate nelle Gallerie
- **Together**
 - Green finance: ottenuto il secondo finanziamento bancario in pool di tipo "green" (per 250 milioni di euro)
 - organizzati oltre 1.100 incontri, in presenza o online, con più di 700 operatori commerciali
 - coinvolte circa 1.600 persone in 5 Centri Commerciali in survey sul grado di soddisfazione
 - rafforzata l'interazione con il territorio: organizzate attività di coinvolgimento con il tessuto locale nel 96% dei Centri Commerciali Italia ed organizzati il 37% degli eventi a valenza locale sul totale (dato più alto degli ultimi 10 anni)

DIVIDENDO: NO OBBLIGO DI DISTRIBUZIONE SIIQ

In considerazione del risultato d'esercizio negativo registrato dalla capogruppo IGD SIIQ Spa, che fa decadere l'obbligo di distribuzione, il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei Soci, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, di **non erogare dividendi per l'anno 2023**.

OUTLOOK 2024

IGD stima **risultati operativi in crescita anche nel 2024**: la Società prevede, infatti, **Ebitda in aumento di circa +3% a perimetro omogeneo** (escludendo quindi il portafoglio ceduto) **rispetto al 2023**, grazie anche a un ulteriore miglioramento del tasso di occupazione delle superfici e all'entrata a regime per tutto l'anno di alcuni progetti, su tutti Officine Storiche.

Sui risultati peseranno però in maniera negativa gli effetti dell'operazione di cessione del portafoglio di 13 asset sopra descritta, oltre all'incremento dei costi della gestione finanziaria legato ai nuovi finanziamenti ottenuti negli ultimi 2 anni in un contesto di tassi di interesse elevati.

Per tali ragioni, e sulla base dell'attuale scenario macroeconomico e operativo, **l'Utile netto ricorrente (FFO) 2024 è atteso a circa 34 milioni di euro**.

Conto economico gestionale al 31 dicembre 2023

N.B.: Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili.

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) Cons 2022	(c) Cons 2023	Δ (c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	129,3	133,3	3,0%
Ricavi da attività locativa leasehold	7,9	9,2	16,1%
Totale Ricavi da attività locativa	137,3	142,4	3,7%
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-23,2	-22,8	-1,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	114,0	119,6	4,9%
Ricavi da servizi	7,2	7,7	6,4%
Costi diretti da servizi	-5,5	-5,7	3,8%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1,7	2,0	15,1%
Personale di sede	-7,2	-7,8	7,8%
Spese generali	-5,1	-5,6	10,3%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	103,4	108,2	4,6%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,6%</i>	<i>72,1%</i>	
Ricavi da vendita immobili	7,5	6,2	-17,1%
Costo del venduto e altri costi da trading	-7,8	-6,7	-13,3%
Risultato operativo da trading	-0,3	-0,5	44,4%
EBITDA	103,2	107,7	4,3%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,9%</i>	<i>68,9%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-93,8	-138,8	48,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1,7	-2,0	16,1%
EBIT	7,7	-33,1	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-30,5	-48,7	59,7%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	0,4	-0,1	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-22,3	-81,8	n.a.
Imposte	0,0	0,0	67,7%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-22,3	-81,7	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-22,3	-81,7	n.a.

IGD presenterà i risultati durante una conference call che si terrà il **27 febbraio 2024** alle **ore 15** (ora Italiana). La presentazione sarà pubblicata sul sito web della società (<https://www.gruppoigd.it/investor-relations/presentazioni/>)

Per partecipare, si prega di chiamare il seguente **numero +39 028020927**

ALTRE DELIBERE

Orientamento sulla composizione del nuovo Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione uscente, in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e in vista del rinnovo degli organi sociali, 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.

L'orientamento comprende anche un'indicazione sulle caratteristiche di professionalità, esperienza e competenze degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità di IGD, dei suoi obiettivi di business e strategia.

L'orientamento è pubblicato a partire da oggi sul sito della Società al seguente <https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>.

Convocazione dell'Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti della Società per il giorno 18 aprile 2024 (in prima convocazione) e, occorrendo, per il giorno 19 aprile 2024 (in seconda convocazione), con il seguente 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.

Si precisa che il termine per il deposito delle liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale scadrà il 25 marzo 2024. 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*".

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia all'Avviso di Convocazione che sarà reso disponibile al seguente link <https://www.gruppoigd.it/governance/assemblea-degli-azionisti/>, nei termini di legge.

Valutazione della sussistenza del Requisito di Indipendenza

Il Consiglio di Amministrazione di IGD ha valutato, sulla base delle informazioni fornite dagli interessati e a disposizione della Società, la persistenza del requisito di indipendenza – ai sensi dell’art. 148, comma 3, del D.lgs. n. 58/1998, nonché della raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance e dell’art. 16 del Regolamento Consob n. 20249/2017 – in capo ai 7 (sette) Amministratori qualificati come Indipendenti: Rossella Saoncella, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Timothy Guy Michele Santini, Rosa Cipriotti e Géry Robert-Ambroix.

Approvazione della Relazione sul Governo societario e gli Assetti proprietari

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul Governo societario e sugli Assetti proprietari, che costituisce parte integrante della documentazione del bilancio.

I documenti saranno messi a disposizione del pubblico sul sito internet della Società <http://www.gruppoigd.it/Governance> e presso la sede legale della stessa, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile.



"Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dottor Carlo Barban, dichiara ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") che l'informativa contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili".

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBITDA) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.



IGD - Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: sviluppa e gestisce centri commerciali su tutto il territorio nazionale e vanta una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. La società è quotata sul segmento STAR di Borsa Italiana ed è stata la prima ad entrare nel regime SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata) nel nostro Paese. Il patrimonio immobiliare di IGD, valutato in circa 1.968,1, milioni di euro al 31 dicembre 2023 comprende in Italia: 19 tra ipermercati e supermercati, 27 tra gallerie commerciali e retail park, 1 terreno oggetto di sviluppo diretto, 1 immobile per trading e 6 ulteriori proprietà immobiliari. Dall’acquisizione di Winmarkt Magazine SA, nel 2008, il Gruppo può contare su 14 centri commerciali e un edificio a uso ufficio ubicati in 13 città rumene. Presenza capillare sul territorio, solidità patrimoniale, capacità di elaborazione, controllo e gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei centri, leadership nel settore immobiliare retail: questi, in sintesi, i punti di forza IGD.

www.gruppoigd.it

CONTATTI INVESTOR RELATIONS**CLAUDIA CONTARINI**

Investor Relations

+39 051 509213

claudia.contarini@gruppoigd.it

CONTATTI MEDIA RELATIONS**IMAGE BUILDING**

Cristina Fossati,

+39 02 89011300

igd@imagebuilding.it

Il comunicato è disponibile anche sul sito www.gruppoigd.it, nella sezione Investor Relations, e sul sito www.imagebuilding.it, della sezione Sala Stampa.



Si riportano di seguito gli schemi di conto economico, situazione patrimoniale-finanziaria, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidata e lo schema di conto economico gestionale del Gruppo IGD al 31 dicembre 2023 e il progetto di conto economico, della situazione patrimoniale finanziaria e il rendiconto finanziario della capogruppo IGD al 31 dicembre 2023.

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2023

(importi in migliaia di euro)	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	142.370	137.257	5.113
Ricavi verso terzi	116.560	109.158	7.402
Ricavi verso parti correlate	25.810	28.099	(2.289)
Altri proventi	8.090	7.209	881
Altri proventi verso terzi	4.528	4.027	501
Altri proventi verso parti correlate	3.562	3.182	380
Ricavi vendita immobili da trading	6.245	7.533	(1.288)
Ricavi e proventi operativi	156.705	151.999	4.706
Variazione delle rimanenze	(4.937)	(4.678)	(259)
Ricavi e variazioni delle rimanenze	151.768	147.321	4.447
Costi di realizzazione	(1.196)	(2.357)	1.161
Costi per servizi	(21.048)	(20.766)	(282)
Costi per servizi verso terzi	(16.720)	(13.257)	(3.463)
Costi per servizi verso parti correlate	(4.328)	(7.509)	3.181
Costi del personale	(11.049)	(10.369)	(680)
Altri costi operativi	(9.956)	(10.105)	149
Costi operativi	(43.249)	(43.597)	348
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.371)	(1.684)	(687)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(742)	(3.455)	2.713
Svalutazione crediti	(440)	(533)	93
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(138.022)	(90.323)	(47.699)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(141.575)	(95.995)	(45.580)
Risultato operativo	(33.056)	7.729	(40.785)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(50)	397	(447)
Proventi finanziari	514	92	422
Proventi finanziari verso terzi	514	92	422
Oneri finanziari	(49.171)	(30.551)	(18.620)
Oneri finanziari verso terzi	(48.650)	(30.421)	(18.229)
Oneri finanziari verso parti correlate	(521)	(130)	(391)
Gestione finanziaria	(48.657)	(30.459)	(18.198)
Risultato prima delle imposte	(81.763)	(22.333)	(59.430)
Imposte sul reddito	31	18	13
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(81.732)	(22.315)	(59.417)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi	0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo	(81.732)	(22.315)	(59.417)
- utile/(perdita) base per azione	(0,741)	(0,202)	(0,538)
- utile/(perdita) diluito per azione	(0,741)	(0,202)	(0,538)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023

(importi in migliaia di euro)	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	1.012	796	216
Avviamento	6.648	7.085	(437)
	7.660	7.881	(221)
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.959.053	2.041.330	(82.277)
Fabbricato	6.790	6.998	(208)
Impianti e macchinari	110	86	24
Attrezzature e altri beni	2.474	2.340	134
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.364	36.662	(34.298)
	1.970.791	2.087.416	(116.625)
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	4.469	2.537	1.932
Crediti vari e altre attività non correnti	112	121	(8)
Partecipazioni	25.715	25.765	(50)
Attività finanziarie non correnti	174	174	0
Attività per strumenti derivati	2.649	6.314	(3.665)
	33.119	34.911	(1.791)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	2.011.570	2.130.208	(118.637)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Rimanenze e acconti	24.027	29.297	(5.270)
Crediti commerciali e altri crediti	9.676	15.212	(5.536)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.066	1.242	(176)
Altre attività correnti	8.334	7.748	586
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.069	27.069	(21.000)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	49.172	80.568	(31.396)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.060.742	2.210.776	(150.033)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	453.079	477.948	(24.869)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio	(81.732)	(22.315)	(59.417)
Patrimonio netto di gruppo	1.000.533	1.121.800	(121.267)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.000.533	1.121.800	(121.267)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	3.854	199	3.655
Passività finanziarie	937.297	905.350	31.947
Fondo trattamento di fine rapporto	2.863	2.756	107
Passività per imposte differite	15.559	16.636	(1.077)
Fondi per rischi e oneri futuri	6.372	4.644	1.728
Debiti vari e altre passività	7.140	9.387	(2.247)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	10.460	10.441	19
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)	983.545	949.413	34.132
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	37.371	98.834	(61.463)
Debiti commerciali e altri debiti	22.405	22.746	(341)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.203	1.845	358
Passività per imposte	1.353	1.975	(622)
Altre passività	13.332	14.163	(831)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	76.664	139.563	(62.899)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	1.060.209	1.088.976	(28.767)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.060.742	2.210.776	(150.034)

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2023

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/12/2023	31/12/2022
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	(81.732)	(22.315)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	(31)	(18)
Oneri/(proventi) finanziari	48.657	30.459
Ammortamenti e accantonamenti	2.371	1.684
Svalutazione crediti	440	533
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	742	19.858
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	138.022	73.920
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	50	(397)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.492	1.199
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	110.011	104.923
Oneri finanziari netti pagati	(36.282)	(27.375)
TFR, TFM e salario variabile	(1.083)	(1.440)
Imposte sul reddito pagate	(1.027)	(1.074)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	71.619	75.034
Variazione delle rimanenze	4.937	4.664
Variazione dei crediti commerciali	5.272	(856)
Variazione altre attività	(2.509)	1.611
Variazione debiti commerciali	17	7.581
Variazione altre passività	(1.956)	(5.050)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	77.380	82.984
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(597)	(644)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(22.585)	(32.051)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(23.182)	(32.695)
Distribuzione dividendi	(33.103)	(38.334)
Canoni pagati per locazioni operative	(8.814)	(8.221)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	256.000	288.946
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(289.243)	(423.717)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(75.160)	(181.326)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(38)	26
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(21.000)	(131.011)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	27.069	158.080
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	6.069	27.069

Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(6.069)	(27.069)	21.000
LIQUIDITA'	(6.069)	(27.069)	21.000
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	27.173	76.348	(49.175)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.879	7.674	205
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.319	1.812	507
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	37.371	98.834	(61.463)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	31.302	71.765	(40.463)
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	15.492	23.370	(7.878)
Passività finanziarie non correnti	556.521	386.757	169.764
Prestiti obbligazionari	365.284	495.223	(129.939)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	937.123	905.176	31.947
Posizione finanziaria netta	968.425	976.941	(8.516)

Progetto di conto economico della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023

(importi in euro)	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	123.784.253	112.825.531	10.958.722
Ricavi verso terzi	86.863.036	81.219.765	5.643.271
Ricavi verso parti correlate	36.921.217	31.605.766	5.315.451
Altri proventi	1.432.819	1.181.297	251.522
Altri proventi verso terzi	988.849	738.294	250.555
Altri proventi verso parti correlate	443.970	443.003	967
Ricavi e proventi operativi	125.217.072	114.006.828	11.210.244
Costi per servizi	(15.819.274)	(15.331.001)	(488.273)
Costi per servizi verso terzi	(12.074.047)	(8.900.145)	(3.173.902)
Costi per servizi verso parti correlate	(3.745.227)	(6.430.856)	2.685.629
Costi del personale	(6.391.522)	(5.894.184)	(497.338)
Altri costi operativi	(8.702.712)	(8.324.094)	(378.618)
Costi operativi	(30.913.508)	(29.549.279)	(1.364.229)
Ammortamenti e Accantonamenti	(2.061.444)	(1.124.090)	(937.354)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(408.942)	(41.510)	(367.432)
Svalutazione crediti	(322.419)	(460.683)	138.264
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(119.634.516)	(59.301.950)	(60.332.566)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(122.427.321)	(60.928.233)	(61.499.088)
Risultato operativo	(28.123.757)	23.529.316	(51.653.073)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(44.921)	4.052	(48.973)
Proventi finanziari	4.356.829	737.768	3.619.061
Proventi finanziari verso terzi	378.243	57.038	321.205
Proventi finanziari verso parti correlate	3.978.586	680.730	3.297.856
Oneri finanziari	(48.417.783)	(29.061.745)	(19.356.038)
Oneri finanziari verso terzi	(47.704.449)	(28.919.644)	(18.784.805)
Oneri finanziari verso parti correlate	(713.334)	(142.101)	(571.233)
Gestione finanziaria	(44.060.954)	(28.323.977)	(15.736.977)
Risultato prima delle imposte	(72.229.632)	(4.790.609)	(67.439.023)
Imposte sul reddito	(285.226)	(237.317)	(47.909)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(72.514.858)	(5.027.926)	(67.486.932)

Progetto della situazione patrimoniale-finanziaria della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023

(importi in euro)	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	774.270	764.840	9.430
Avviamento	1.000.000	1.000.000	0
	1.774.270	1.764.840	9.430
Attività materiali			
Investimenti immobiliari	1.810.740.779	1.741.750.399	68.990.380
Fabbricato	6.790.721	6.998.864	(208.143)
Impianti e macchinari	110.133	86.051	24.082
Attrezzature e altri beni	2.134.540	1.649.111	485.429
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.287.990	25.926.298	(23.638.308)
	1.822.064.163	1.776.410.723	45.653.440
Altre attività non correnti			
Attività per imposte anticipate nette	1.593.188	970.928	622.260
Crediti vari e altre attività non correnti	82.610	82.610	(0)
Partecipazioni	142.084.552	212.097.918	(70.013.366)
Attività per strumenti derivati	2.649.950	1.119.317	1.530.633
	146.410.300	214.270.773	(67.860.473)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	1.970.248.733	1.992.446.336	(22.197.603)
ATTIVITA' CORRENTI:			
Crediti commerciali e altri crediti	6.752.075	10.684.761	(3.932.686)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.774.714	1.046.133	728.581
Altre attività correnti	6.919.707	2.070.220	4.849.487
Altre attività correnti verso parti correlate	806.903	1.408.607	(601.704)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	79.708.129	93.144.754	(13.436.625)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.141.373	21.043.995	(17.902.622)
	99.102.901	129.398.470	(30.295.569)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	99.102.901	129.398.470	(30.295.569)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	2.069.351.634	2.121.844.806	(52.493.172)
PATRIMONIO NETTO:			
Capitale sociale	650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve	472.082.296	476.320.920	(4.238.624)
Utile (perdite) a nuovo	1.034	19.695.070	(19.694.036)
Utili (perdite) netto esercizio	(72.514.858)	(5.027.926)	(67.486.932)
Patrimonio netto	1.049.568.472	1.140.988.064	(91.419.592)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	1.049.568.472	1.140.988.064	(91.419.592)
PASSIVITA' NON CORRENTI:			
Passività per strumenti finanziari derivati	3.854.789	199.338	3.655.451
Passività finanziarie	927.566.202	840.980.896	86.585.306
Fondo trattamento di fine rapporto	1.582.292	1.544.252	38.040
Fondi per rischi e oneri futuri	5.255.530	3.862.574	1.392.956
Debiti vari e altre passività	2.579.517	2.404.124	175.393
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	14.310.436	10.891.685	3.418.751
	955.148.766	859.882.869	95.265.897
PASSIVITA' CORRENTI:			
Passività finanziarie	33.172.964	91.515.631	(58.342.667)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	0	3.465.878	(3.465.878)
Debiti commerciali e altri debiti	16.769.378	13.087.984	3.681.394
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	2.338.610	1.461.022	877.588
Passività per imposte	729.197	508.135	221.062
Altre passività	11.044.809	10.686.046	358.763
Altre passività verso parti correlate	579.438	249.177	330.261
	64.634.396	120.973.873	(56.339.477)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)	64.634.396	120.973.873	(56.339.477)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)	1.019.783.162	980.856.742	38.926.420
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)	2.069.351.634	2.121.844.806	(52.493.172)

Rendiconto finanziario della capogruppo IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2023

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	31/12/2023	31/12/2022
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:		
Risultato dell'esercizio	(72.515)	(5.028)
Rettifiche per riconciliare l'utile dell'esercizio al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
imposte dell'esercizio	286	237
Oneri/(proventi) finanziari	44.061	28.324
Ammortamenti e accantonamenti	2.061	1.124
Svalutazione crediti	322	461
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso	409	41
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	119.635	59.302
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni e cessione immobili	45	(5)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	1.019	792
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	95.323	85.248
Oneri finanziari netti pagati	(32.302)	(26.015)
TFR, TFM e salario variabile	(691)	(988)
Imposte sul reddito pagate	(81)	(261)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	62.249	57.984
Variazione dei crediti commerciali	3.113	(837)
Variazione altre attività	(5.049)	1.410
Variazione debiti commerciali	3.562	5.599
Variazione altre passività	(192)	(603)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	63.683	63.553
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(377)	(611)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(26.517)	(18.357)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(26.894)	(18.968)
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate	13.437	928
Dividendi Incassati	5	5
Distribuzione dividendi	(33.103)	(38.619)
Canoni pagati per locazioni operative	(3.791)	(3.619)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	256.000	288.946
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(289.625)	(417.562)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(57.077)	(169.921)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	(20.288)	(125.336)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	21.044	146.380
Disponibilità liquide IGD Management	2.385	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	3.141	21.044