BILANCIO

2024

IGD SIIQ



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 2024

1 IL GRUPPO IGD

1.1	**Lettera agli Azionisti**	**8**
1.2	**Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance - dati di sintesi**	**10**
1.2.1	Azionariato	**10**
1.2.2	Consiglio di Amministrazione	**11**
1.2.3	Funzionamento del Consiglio di Amministrazione	**12**
1.2.4	Sistema di controllo e rischi - Funzionamento Comitati	**13**

2 RELAZIONE SULLA GESTIONE

2.1	**Il Gruppo IGD**	**16**
2.1.1	Proprietà	**17**
2.2	**Andamento dell'esercizio 2024**	**20**
2.2.1	Analisi economica	**20**
2.2.2	Analisi patrimoniale e finanziaria	**32**
2.3	**Indicatori di Performance EPRA**	**36**
2.4	**Il Titolo**	**44**
2.5	**Eventi rilevanti dell'Esercizio**	**47**
2.6	**Il Portafoglio Immobiliare**	**50**
2.6.1	Il Portafoglio Immobiliare	**53**
2.6.2	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	**64**
2.6.2.1	*Italia*	**64**
2.6.2.2	*Romania*	**66**
2.7	**Valutazioni degli esperti indipendenti**	**69**
2.8	**Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società**	**109**
2.9	**Organizzazione e Risorse umane**	**111**
2.10	**Sostenibilità: strategia e performance 2024**	**116**
2.10.1	I temi material	**117**
2.10.2	Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)	**117**
2.10.3	I rischi e le politiche/azioni collegate	**120**
2.11	**Evoluzione prevedibile della gestione**	**120**
2.12	**Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti**	**121**
2.12.1	Rischi Strategici	**121**
2.12.2	Rischi Operativi	**124**
2.12.3	Rischi di Compliance	**128**
2.12.4	Rischi Finanziari	**130**
2.12.5	Altre considerazioni	**132**
2.13	**Operazioni infragruppo e con parti correlate**	**133**
2.14	**Azioni Proprie**	**133**
2.15	**Attività di ricerca e sviluppo**	**133**
2.16	**Operazioni significative**	**133**
2.17	**Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo**	**134**

3 RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

3.1	**Profilo dell'Emittente**	**138**
3.2	**Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 31 dicembre 2024**	**140**
3.3	**Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)**	**142**
3.4	**Consiglio di Amministrazione**	**142**
3.4.1	Ruolo del Consiglio di Amministrazione	**142**
3.4.2	Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)	**144**
3.4.3	Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), e d-bis), TUF)	**145**
3.4.4	Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)	**152**
3.4.5	Ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione	**154**
3.4.6	Consiglieri Esecutivi	**155**
3.4.7	Amministratori Indipendenti e Lead Independent Director	**160**
3.5	**Gestione delle Informazioni Societarie**	**161**
3.6	**Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**	**162**
3.7	**Autovalutazione e successione degli Amministratori - Comitato per le nomine e per la remunerazione**	**164**
3.7.1	Autovalutazione e successione degli Amministratori	**164**
3.7.2	Comitato per le nomine e per la remunerazione	**165**
3.8	**Remunerazione degli Amministratori**	**167**
3.9	**Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi - Comitato Controllo e Rischi**	**168**
3.9.1	Chief Executive Officer	**176**
3.9.2	Comitato Controllo e Rischi	**176**
3.9.3	Responsabile della funzione di Internal Audit	**179**
3.9.4	Il Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/2001	**180**
3.9.5	Società di Revisione	**182**
3.9.6	Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	**182**
3.9.7	Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi	**183**
3.10	**Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti correlate**	**184**
3.11	**Collegio Sindacale**	**185**
3.11.1	Nomina e sostituzione	**185**
3.11.2	Composizione e funzionamento (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)	**186**
3.12	**Rapporti con gli Azionisti**	**191**
3.13	**Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)**	**193**
3.14	**Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte, TUF)**	**195**
3.15	**Cambiamenti della chiusura dell'Esercizio di riferimento**	**195**
3.16	**Considerazioni sulla lettera del Presidente del Comitato per la Corporate Governance**	**195**
	Tabelle	**196**

4 GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024

4.1	**Conto economico consolidato**	**208**
4.2	**Conto economico complessivo consolidato**	**210**
4.3	**Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata**	**211**
4.4	**Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato**	**213**
4.5	**Rendiconto finanziario consolidato**	**214**
4.6	**Note di commento ai prospetti contabili**	**216**
4.7	**Direzione e coordinamento**	**309**
4.8	**Elenco delle partecipazioni rilevanti**	**310**
4.9	**Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob**	**311**
4.10	**Attestazione del bilancio consolidato**	**312**
4.11	**Relazione della Società di Revisione**	**313**

5 IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2024

5.1	**Conto economico**	**324**
5.2	**Conto economico complessivo**	**325**
5.3	**Situazione patrimoniale - finanziaria**	**326**
5.4	**Prospetto delle variazioni del patrimonio netto**	**328**
5.5	**Rendiconto finanziario**	**330**
5.6	**Note di commento ai prospetti contabili**	**332**
5.7	**Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi**	**417**
5.8	**Direzione e coordinamento**	**418**
5.9	**Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob**	**419**
5.10	**Attestazione del bilancio d'esercizio**	**420**
5.11	**Allegati**	**421**
5.12	**Relazione della Società di Revisione**	**424**
5.13	**Relazione del Collegio Sindacale**	**432**

6 GLOSSARIO

6	**Glossario**	**452**



1

// IL GRUPPO IGD
INDICE DETTAGLIATO

1.1 Lettera agli Azionisti

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

1.2.1 Azionariato

1.2.2 Consiglio di Amministrazione

1.2.3 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

1.2.4 Sistema di controllo e rischi - funzionamento Comitati

1. IL GRUPPO IGD

1.1 // Lettera agli Azionisti

Gentili azionisti,

il 2024 per IGD è stato un anno di profondo cambiamento: ad aprile si è insediato il nuovo Consiglio di amministrazione che, forte del pieno e attivo sostegno degli azionisti, nel corso del suo mandato ha il compito di riallineare agli standard di mercato le performance industriali e i valori di borsa espressi, con l'obiettivo di promuovere e stabilizzare la creazione di valore.

Consapevoli della necessità di imprimere alla società una profonda svolta, abbiamo proceduto alla stesura delle nuove linee guida strategiche, prima, e del nuovo Piano Industriale con orizzonte 2025-2027, poi.

Con la nuova strategia vogliamo imprimere una forte accelerazione alla nostra crescita, facendo leva su un deciso mutamento della postura industriale della società, favorendone un ruolo attivo e collaborativo con i tenant, e sull'innovazione, in particolare digitale.

Puntiamo ad ampliare ulteriormente il rapporto con i nostri tenant costruendo partnership di lungo periodo e offrendo loro un vero e proprio "Ecosistema centro commerciale IGD". In questa prospettiva, il ricorso massiccio alle nuove tecnologie costituirà la leva per creare interazioni forti e qualificate, segnate da una forte capacità di intercettare i bisogni e le necessità del bacino degli utenti. Il nuovo approccio ci consentirà di valorizzare appieno le potenzialità dei nostri centri commerciali, che si caratterizzeranno sempre di più come luoghi in cui i visitatori possono fruire di esperienze di contatto integrate e aperte alla varietà.

Il nuovo Piano è il frutto del lavoro di tutta la squadra di IGD: tutte le nostre energie e le nostre competenze sono impegnate alla realizzazione dei target che ci siamo dati e a portare le performance operative e finanziarie a livelli best in class del settore.

A tal fine, abbiamo dato corso ad una profonda revisione della struttura organizzativa interna di IGD, funzionale al raggiungimento degli obiettivi di crescita che ci siamo dati per i prossimi tre anni.

Questo nuovo assetto – che completeremo nei primi mesi del 2025 – è pensato con il duplice intento, da un lato, di migliorare e rendere più efficienti i processi, dall'altro di valorizzare le professionalità maturate internamente anche ampliando le aree di intervento. Per questa ragione, è stata costituita una nuova business unit, "Asset Services for third parties", che si focalizzerà sulle nuove opportunità di sviluppo generate dalla fornitura di servizi immobiliari a terze parti. Crediamo molto in questa nuova opportunità per IGD di creare valore.

In disparte dalla gestione industriale, non vi è dubbio che il tema che suscita la maggiore attenzione riguarda i profili di carattere finanziario, onerati da una gestione precedente che ha lasciato eredità pesanti sia in termini quantitativi che con riguardo alla distribuzione del debito, senza dire dei vincoli che determina nelle politiche della Società.

Nel corso dell'anno appena concluso, IGD ha perfezionato a fine aprile, la cessione di un portafoglio di 13 asset a due primari investitori internazionali. L' operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso di cui siamo rimasti partner di minoranza, mantenendo anche la gestione operativa degli asset ceduti. Con i proventi della cessione abbiamo potuto rimborsare quasi un terzo del bond emesso a novembre 2023, il cui costo impatta in maniera significativa sulla generazione di cash flow della Società, confermando il nostro impegno ad accelerare il rimborso degli strumenti finanziari maggiormente onerosi.

Ci riempie di orgoglio e soddisfazione potervi dire di aver già realizzato, nel momento in cui scriviamo, alcuni dei target prefissati, a poco più di due mesi dall'entrata in vigore del nuovo Piano.

Nel dettaglio, l'11 febbraio IGD ha perfezionato con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un contratto di finanziamento green secured per 615 milioni di euro. Questa importante operazione di rifinanziamento rappresenta un traguardo fondamentale, perché ci permette di dilazionare nel tempo la durata del nostro debito, evitando così un'onerosa concentrazione di scadenze.

Con i proventi del finanziamento, inoltre, abbiamo potuto rimborsare completamente i bond in essere, eliminando gli impedimenti alla distribuzione di un dividendo volontario ai nostri azionisti. Il Consiglio di amministrazione ha così deciso di sottoproporre all'approvazione dell'Assemblea la distribuzione di un dividendo per azione di 0,10 centesimi di Euro per l'esercizio 2024.

Siamo altrettanto orgogliosi di avere già dato seguito al dichiarato intento di provvedere alla cessione degli asset rumeni, con un nuovo approccio orientato alla valorizzazione delle singole proprietà, destinate a mercati differenti in base alle caratteristiche dell'oggetto e della tipologia di potenziale acquirente. Il 14 febbraio 2025 è stato firmato il primo rogito per la cessione di un centro commerciale che la controllata Win Magazine SA possedeva nella città di Cluj.

Siamo consapevoli di essere solo all'inizio di un lungo percorso, ma siamo fiduciosi di riuscire a gestire a nostro favore le sfide che si presenteranno e intraprendere così un percorso di crescita per tornare a esprimere pienamente il valore che IGD ha le capacità di generare.

> Il Presidente
Antonio Rizzi

> L'Amministratore Delegato
Roberto Zoia

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	Comitato di indirizzo strategico
Antonio Rizzi	**Presidente**			X			X	X
Edy Gambetti	**Vicepresidente**		X					X
Roberto Zoia	**Amministratore Delegato**	X						X
Antonello Cestelli	**Consigliere**		X					X
Antonio Cerulli	**Consigliere**		X					X
Alessia Savino	**Consigliere**		X					
Daniela Delfrate	**Consigliere**			X	X	X	X	
Francesca Mencuccini	**Consigliere**		X					
Laura Ceccotti	**Consigliere**		X					
Mirella Pellegrini	**Consigliere**			X	X	X		
Simonetta Ciocchi	**Consigliere**			X	X	X	X	

Collegio Sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Iacopo Lisi	**Presidente**	X	
Barbara Idranti	**Sindaco**	X	
Massimo Scarafuggi	**Sindaco**	X	
Juri Scardigli	**Sindaco**		X
Laura Macrì	**Sindaco**		X
Pierluigi Brandolini	**Sindaco**		X

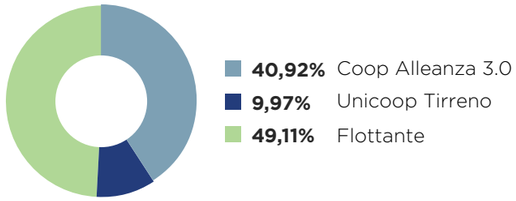
Organismo di Vigilanza
Giuseppe Carnesecchi (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

Società di Revisione
Deloitte&Touche S.p.A.

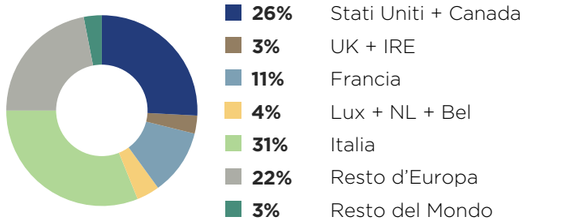
Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari
Marcello Melloni

1.2.1 // Azionariato

> COMPOSIZIONE AZIONARIATO AL 27 FEBBRAIO 2025



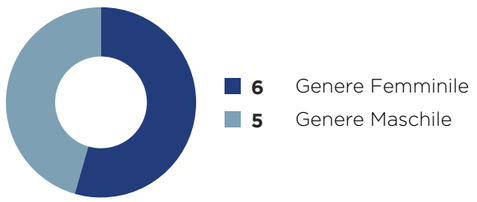
> RIPARTIZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTITORI IDENTIFICATI NELLA QUOTA DI FLOTTANTE*



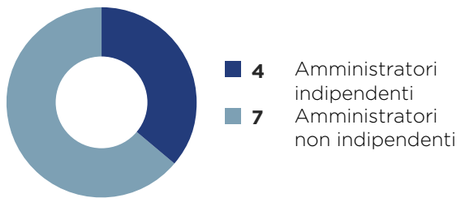
** Fonte: Elaborazioni interne*

1.2.2 // Consiglio di Amministrazione

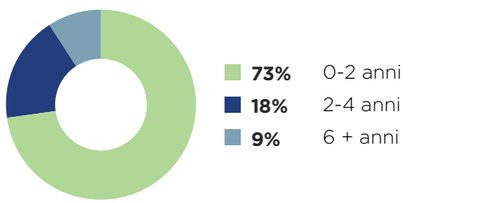
> QUOTE DI GENERE



> AMMINISTRATORI INDIPENDENTI / NON INDIPENDENTI



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

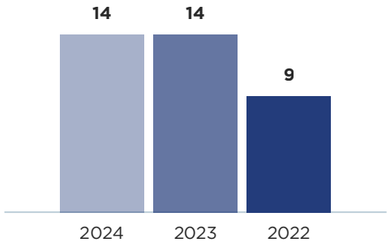


> EVOLUZIONE RISPETTO AL PRECEDENTE MANDATO

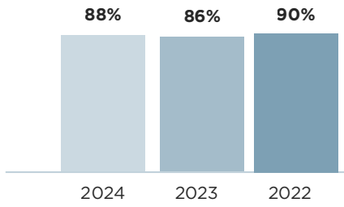
	Mandato scorso	Mandato Corrente
Numero di Consiglieri	**11**	**11**
Consiglieri eletti dalla minoranza	**4**	**2**
% di componente femminile nel C.d.A.	**45%**	**55%**
% di Consiglieri indipendenti	**64%**	**36%**
Età media dei Consiglieri	**59**	**59**
Status del Presidente	**Indipendente**	**Indipendente**
Esistenza del Lead Indipendent Director (LID)	**No**	**No**

1.2.3 // Funzionamento del Consiglio di Amministrazione

> NUMERO RIUNIONI CDA



> TASSO PARTECIPAZIONE CONSIGLIERI AL CDA



Processo di Board Evaluation

Realizzazione del processo di Board Evaluation
Si

Soggetto Valutatore
Egon Zehnder

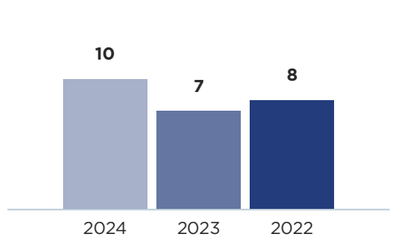
Modalità di autovalutazione
Questionario anonimo/interviste

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

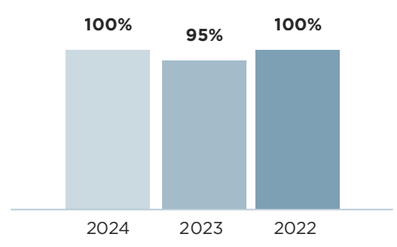
	Numero di riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	**7**	**100%**	**100%**
Comitato Controllo e Rischi	**10**	**100%**	**100%**
Comitato Operazioni con Parti Correlate	**2**	**100%**	**100%**
Comitato di Indirizzo Strategico	**3**	**100%**	**20%**

1.2.4 // Sistema di Controllo e Rischi - Funzionamento Comitati

> NUMERO RIUNIONI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



> TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COMITATO CONTROLLO E RISCHI



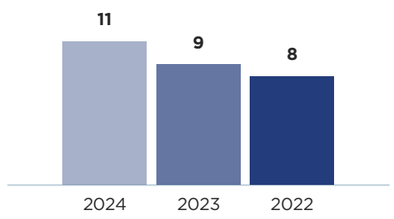
Principali elementi del Sistema di Controllo

Esiste un piano di *Enterprise risk management*
Si

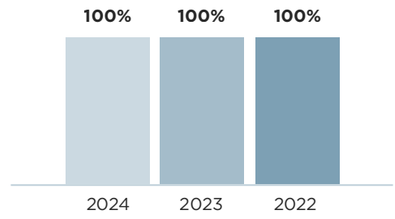
Se si tale piano di ERM viene discusso con il Comitato?
Si

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

> NUMERO RIUNIONI DEL COLLEGIO SINDACALE



> TASSO DI PARTECIPAZIONE AL COLLEGIO SINDACALE



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



2

// RELAZIONE SULLA GESTIONE
INDICE DETTAGLIATO

2.1 Il Gruppo IGD

2.1.1 Proprietà

2.2 Andamento dell'esercizio 2024

2.2.1 Analisi economica

2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

2.3 Indicatori di Performance EPRA

2.4 Il Titolo

2.5 Eventi rilevanti dell'Esercizio

2.6 Il Portafoglio Immobiliare

2.6.1 Il Portafoglio Immobiliare

2.6.2 Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

2.6.2.1 Italia

2.6.2.2 Romania

2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti

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

2.9 Organizzazione e Risorse umane

2.10 Sostenibilità: strategia e performance 2024

2.10.1 I temi material

2.10.2 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

2.10.3 I rischi e le politiche/azioni collegate

2.11 Evoluzione prevedibile della gestione

2.12 Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti

2.12.1 Rischi Strategici

2.12.1.1 Rischio – Variazioni del potere di acquisto (inflazione, calo dei consumi, ecc.) e competition

2.12.1.2 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico

2.12.1.3 Rischio - Variazioni di scenario socio-politico

2.12.1.4 Rischio - Non ottimale gestione degli effetti della penetrazione del mercato e-commerce sul business

2.12.1.5 Rischio - Identificazione della strategia finanziaria e di rifinanziamento del debito

2.12.1.6 Rischio - Definizione strategica e realizzazione del tenant mix / merchandising mix

2.12.1.7 Rischio – Crisi format ipermercati

2.12.1.8 Rischio - Non ottimale gestione/monitoraggio del processo di trasformazione digitale

2.12.1.9 Rischio – Corporate Social Responsibility

2.12.10 Rischio – Pandemie globali

2.12.2 Rischi Operativi

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

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione/monitoraggio del credito da canoni di locazione e spese condominiali

2.12.2.3 Rischio – Processo di valutazione degli asset

2.12.2.4 Rischio – Non ottimale gestione del rapporto contrattuale e dei rinnovi con gli operatori

2.12.2.5 Rischio - Rischio di vacancy (mancata ottimizzazione dell'occupazione degli immobili)

2.12.2.6 Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

2.12.2.7 Rischio connesso alla performance o a criticità di terze parti che forniscono prodotti/servizi (es. consulenti, prestatori d'opera terzi)

2.12.3 Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

2.12.3.2 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati – privacy

2.12.3.3 Responsabilità ex D.Lgs. 231/01

2.12.3.4 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)

2.12.3.5 Responsabilità ex L. 262/05

2.12.4 Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e cash management

2.12.4.2 Rischio tasso

2.12.4.3 Rischio di cambio

2.12.5 Altre considerazioni

2.13 Operazioni infragruppo e con parti correlate

2.14 Azioni Proprie

2.15 Attività di ricerca e sviluppo

2.16 Operazioni significative

2.17 Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

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 2024, 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.

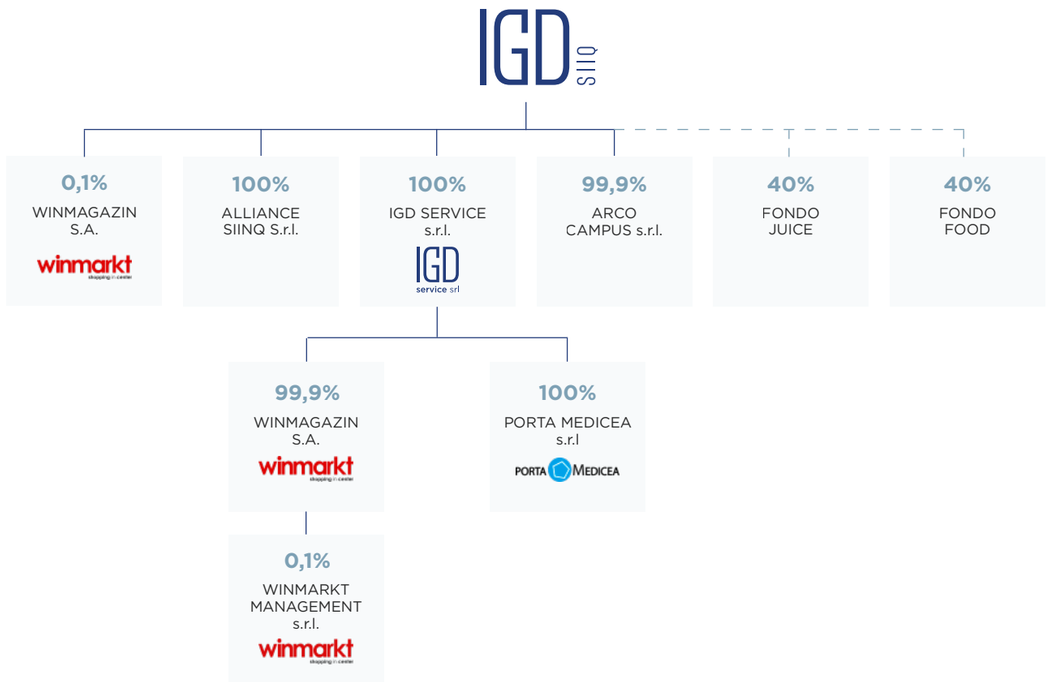
> Indicatori alternativi di performance

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 93,5% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,5%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia (circa 92,2% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

In data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. In data 30 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025. La società, oltre che per la gestione del negozio di Ravenna è stata costituita per cogliere eventuali opportunità di mercato che si dovessero presentare per il Gruppo.

Al 31 dicembre 2024 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 Alliance SIINQ S.r.l.

Società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività commerciale;

> 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.

Il Gruppo detiene, inoltre, partecipazioni in due fondi immobiliari:

> Fondo Juice

Di cui possiede una quota pari al 40%, costituito nel corso dell'esercizio 2021. Tale fondo detiene un portafoglio composto da 5 ipermercati e 1 supermercato.

> Fondo Food

di cui il Gruppo detiene una quota del 40%, costituito nel corrente esercizio. Il fondo è proprietario di un portafoglio immobiliare che comprende 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

2.1.1 // Proprietà

IGD è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: è una property company quotata e possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, con l'obiettivo di trarne valore nel medio-lungo periodo.

Dal 2008 IGD è anche presente in Romania dove controlla la catena di department store WinMagazine. Questa acquisizione è stata fatta in un momento storico in cui il paese prospettava elevati rendimenti e tassi di sviluppo molto dinamici. Il mutato contesto operativo però, ci ha portato a rivedere la strategia, oggi nettamente focalizzata sul mercato italiano.

Il Gruppo valuta, eventualmente, 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 del Gruppo consiste nell'asset management, che riguarda tutti gli immobili di proprietà in Italia e in Romania e alcuni asset di proprietà di terzi. Nel realizzare tale attività, l'obiettivo principale di IGD è garantire e incrementare il valore del portafoglio nel medio-lungo termine attraverso una gestione attiva degli immobili, mantenendoli quanto più funzionali e flessibili, ottimizzando i costi e tenendo conto del ciclo di vita complessivo del centro commerciale.

Il punto di forza della Società è implementare tutte le attività di affitto e locazione, gestione commerciale e dei contratti, tecnica e operativa.

Dal punto di vista commerciale, IGD si occupa direttamente dell'analisi del bacino di utenza, della location e del contesto competitivo di ciascun centro commerciale, così da individuare il giusto mix merceologico che si adatti al meglio alle esigenze dei visitatori. Inoltre, attraverso un'attenta gestione del turnover, la Società coglie l'opportunità, da un lato, di adeguare costantemente 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, un'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.

IGD si occupa, inoltre, di progettare e pianificare tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché interventi di restyling, ristrutturazione e rimodulazione; allo stesso modo gestisce tutte le attività di facility management legate all'organizzazione e gestione delle attività essenziali per l'efficace funzionamento del centro, e quelle legate al pilotage, ossia la progettazione e direzione lavori per realizzare opere di fit out dei punti vendita.

> Gestione dei contratti

Alla fine del 2024 nelle gallerie in Italia IGD ha in essere 1.351 contratti, relativi a un totale di 660 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 194 nuovi contratti, dei quali 120 per rinnovo e 74 per turnover. La durata minima dei contratti garantita prima della *break option* dell'operatore (WALB o *Weighted Average Lease Break*) è pari a 2,0 anni per gli operatori delle gallerie e a 12,7 anni per gli ipermercati, mentre la durata media residua dei contratti (WALT o *Weighted Average Lease Term*) è pari a 4,1 anni per gli operatori delle gallerie e a 12,7 anni per gli ipermercati.

In Romania, a fine 2024, sono attivi 593 contratti; nel corso dell'anno ci sono stati 103 turnover e 252 rinnovi. Il WALB è pari a 2,25 anni, mentre il WALT si attesta a 3,91 anni.

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2024 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 2023. In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2024 hanno inciso per il 38,2%, rispetto al 37,2% del 2023.

La proposta commerciale di IGD trae forza anche da una significativa presenza di brand di grande richiamo generatori di traffico, cosidetti "*anchor tenants*", sia internazionali che nazionali; a tal proposito si segnala l'apertura del primo punto vendita Primark nelle rete dei centri IGD in Italia all'interno di Officine Storiche a Livorno e del primo punto vendita Starbucks nella rete dei centri IGD in Romania. A fine 2024 nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 43% del totale dei canoni locativi, mentre le insegne nazionali pesano per il 47%. In Romania i retailer internazionali pesano per il 36%, i brand nazionali pesano per il 21%, mentre i brand locali pesano per il 43%.

> Asset Services for third parties

Da oltre vent'anni IGD si occupa anche della gestione di asset per conto terzi. Si tratta di un'attività a bassa intensità di capitale, che offre discrete marginalità e su cui il Gruppo può vantare una esperienza consolidata con personale specializzato e che pertanto intende rafforzare.

A tal proposito, a partire dal 2024, nell'ambito di una più ampia riorganizzazione aziendale, è stata costituita una nuova business unit "Asset Services for third parties", il cui obiettivo è quello di focalizzarsi sulle nuove opportunità di sviluppo originate dalla fornitura di servizi immobiliari a terze parti, oltre a generare valore dai contratti già in essere.

> Attività di Marketing

Le attività di marketing del 2024 si sono concentrate su tre principali filoni di intervento: lo sviluppo del Digital, l'aumento degli eventi in presenza nei Centri Commerciali e la realizzazione del progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0.

> Digital

Nel 2024, IGD ha potenziato la strategia digitale, valorizzando il lavoro svolto negli ultimi anni e identificando specifiche azioni di sviluppo basate sugli strumenti esistenti e sui risultati ottenuti. Il cuore della strategia è stato il lancio delle mobile app per i programmi loyalty in sette centri commerciali, con risultati molto interessanti: oltre 20.000 nuovi contatti in meno di 5 mesi e una maggiore conoscenza degli utenti, grazie alla raccolta delle preferenze, delle presenze al centro e dei dati di acquisto.

Il digitale è stato di grande importanza anche nella relazione con i tenant, grazie all'introduzione della piattaforma IGD Connect e al maggiore controllo del mall media.

> *IGD Connect* permette di semplificare e rendere più efficace il rapporto e le comunicazioni tra i tenant e le direzioni dei centri commerciali, digitalizzando la maggior parte dei documenti e dei flussi comunicativi.

> *Mall media* consente ai tenant di ottenere una maggiore esposizione all'interno delle gallerie.

> Aumento degli Eventi in Presenza

Nel 2024, il numero complessivo degli eventi organizzati è stato di 745, con un incremento del 34,23% rispetto al 2023, e una media di circa 14,33 eventi a settimana. I Centri Commerciali IGD hanno seguito tre principali linee guida per l'organizzazione di tali attività:

1. Tornare a organizzare eventi capaci di attrarre un significativo numero di persone all'interno della Galleria, con un focus sull'intrattenimento ed il coinvolgimento del pubblico in galleria.

2. Coinvolgere il territorio nell'organizzazione degli eventi: il 30% degli eventi organizzati nei Centri Commerciali IGD ha avuto valenza locale.

3. Integrare l'attenzione alle istanze socio-ambientali nella programmazione degli eventi: il 17,7% delle attività organizzate ha avuto queste caratteristiche.

L'intrattenimento è stato anche un'occasione per lanciare un nuovo progetto di collaborazione con i tenant, denominato "You Bridge", dove i tenant diventano protagonisti con loro iniziative, intrattenimento, giochi e sconti nei momenti che precedono l'evento. Un momento di interazione con il pubblico presente, diversificato tra momenti fisici, sia sul palco che in platea, e momenti virtuali sul ledwall.

> Progetto di Co-Marketing con Coop Alleanza 3.0

Sulla scorta dell'esperienza precedente, in cinque centri commerciali è stata realizzata una vasta campagna di co-marketing con Coop Alleanza 3.0, articolata su tre piani: comunicazione, eventi e pianificazione digitale. Questo lavoro è stato fondamentale per supportare la promozione delle nostre gallerie e, nei centri dove sono stati lanciati i programmi loyalty, ha costituito un importante volano di comunicazione e di promozione (attraverso il montepremi in palio) degli stessi.

> Mission

La Mission di IGD è quella di creare valore per tutti i suoi stakeholder: azionisti, investitori e comunità finanziaria, dipendenti, visitatori e comunità locali, operatori commerciali, fornitori nonché l'ambiente. Il percorso attraverso il quale la Società ritiene possibile la creazione di valore è quello di una crescita sostenibile.

> Vision

IGD ha scelto di focalizzarsi sul segmento retail e di rimanere prevalentemente concentrata sul mercato italiano: alla base di questa scelta la convinzione che una gestione professionale specializzata sia in grado di estrarre dagli asset retail valori e rendimenti interessanti. Il portafoglio della Società è molto segmentato e diversificato in termini di distribuzione geografica pur essendo diffuso su tutto il territorio. La maggior parte dei centri ha inoltre una posizione dominante rispetto al proprio bacino di utenza primaria.

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 nazionali e 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.

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 ha vissuto una graduale trasformazione, con più di un'ancora a carattere non alimentare che svolge un determinante ruolo di "*attractor*" per l'intero centro commerciale.

Con il nuovo Piano Industriale approvato il 20 novembre 2024 IGD ha rinnovato la propria *value proposition* proponendosi di ampliare e arricchire il rapporto *landlord-tenant* in un'ottica innovativa, superando il puro approccio contrattuale di affitto spazi e offrendo un vero e proprio "Ecosistema Centro Commerciale IGD", mettendo a disposizione degli operatori non solo spazi fisici di vendita, ma anche servizi immobiliari ad alto valore aggiunto, strumenti digitali e di comunicazione, partnership e collaborazioni in tema marketing, il tutto con una visione a lungo termine ed ESG compliant.

> Linee-guida strategiche

Il 2024 è stato l'anno conclusivo del Piano Industriale 2022-2024 (presentato il 14 dicembre 2021).

Il 20 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il nuovo Piano Industriale che copre l'orizzonte 2025-2027. Con questo Piano, IGD vuole intraprendere un percorso di crescita con un ritorno alla distribuzione di un dividendo continuativo e sostenibile. Nel corso dei prossimi tre anni, le priorità d'azione della

Società verteranno su ottimizzare la struttura finanziaria del Gruppo e ridurne il costo, massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica e incrementare l'attrattività degli immobili attraverso investimenti mirati e compliant dal punto di vista ESG.

In merito all'ottimizzazione della struttura finanziaria, con l'operazione di rifinanziamento conclusa in data 11 febbraio 2025 è stata ridefinita la dinamica delle scadenze finanziarie del Gruppo, eliminando le concentrazioni di maturity al 2027 e allungando la durata del debito. In arco piano il Gruppo è impegnato a diminuire il costo della gestione finanziaria, concentrandosi allo stesso tempo sulla riduzione della leva, anche grazie alle dismissioni previste. Nei prossimi tre anni IGD ha in programma, infatti, la cessione di asset non core per un totale di circa 100 milioni di euro, interamente finalizzate a ridurre la leva finanziaria del Gruppo. Tale programma ha visto una prima parziale realizzazione con la cessione, avvenuta nel mese di febbraio 2025 dell'immobile di Cluj per Euro 8,5 milioni. Il rapporto Loan to Value a fine 2027 è atteso quindi in miglioramento a circa il 40% (rispetto al 44,4% registrato a fine 2024).

Al fine di massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica, IGD si propone di ampliare il rapporto *landlord-tenant* per tutta la durata del contratto, superando il puro approccio contrattuale di affitto spazi e offrendo un vero e proprio "Ecosistema Centro Commerciale IGD", con una variegata gamma di opportunità per gli operatori per migliorare le loro performance in termini di fatturato. L' «Ecosistema Centro Commerciale IGD» si rivolge anche ai visitatori mettendo a loro disposizione esperienze di acquisto, servizi, intrattenimento e ristorazione insieme ad eventi ed iniziative per fidelizzarli e rafforzare l'interazione con il territorio e la comunità di riferimento. All'interno dell'ecosistema, sempre più importante è il processo di digitalizzazione crescente dei centri commerciali su cui IGD sta già lavorando offrendo soluzioni sia per gli operatori, sia per i visitatori. Gli obiettivi nei prossimi tre anni sono rafforzare la sinergia con i tenant, così da cogliere sempre più opportunità di collaborazione, ed offrire ai consumatori esperienze di shopping sempre più personalizzate e coinvolgenti.

Nel corso del prossimo triennio la Società punta a migliorare le proprie performance operative in termini di occupancy delle superfici e di durata media dei contratti così da incrementare i ricavi da attività locativa, riducendo allo stesso tempo le spese condominiali a carico della proprietà dell'asset.

Gli investimenti in programma nei prossimi tre anni, per un totale di circa €50 milioni, sono volti a incrementare l'attrattività del portafoglio e ridurne l'impatto ambientale. Tutti gli investimenti saranno basati sulle specificità delle location e della catchment area di riferimento, con la possibilità di rimodulare gli interventi, anche in funzione dei risultati. Più in dettaglio, in arco piano, sono previsti: interventi destinati a supportare la trasformazione dei centri commerciali in ecosistemi innovativi; interventi ESG al fine di favorire la transizione energetica, ridurre la carbon footprint del portafoglio, incrementare benessere, sicurezza e esperienza di acquisto per i visitatori; interventi di manutenzione straordinaria volti ad allungare il ciclo di vita dei centri commerciali e la loro resilienza riducendo l'esposizione ai rischi legati ai cambiamenti climatici.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2024

2.2.1 // Analisi economica

Nel corso del 2024 è proseguita l'espansione dell'attività economica globale, seppur con andamenti differenziati tra le varie aree geografiche. Da un lato, infatti, gli Stati Uniti hanno mostrato una crescita robusta stimata per il 2024 attorno al +2,8%, dall'altro invece l'Eurozona ha mostrato una dinamica decisamente più debole con una crescita stimata attorno al +0,8%.[1]

Nel complesso, secondo le previsioni più recenti, il PIL mondiale dovrebbe aver registrato un incremento del +3,2% nel 2024 ed è atteso crescere del +3,3% nel 2025.[2] Tale scenario internazionale resta caratterizzato da un'elevata incertezza: alle persistenti tensioni geopolitiche in Ucraina e in Medio Oriente, si sommano le attese sulla politica commerciale che verrà implementata dalla nuova amministrazione statunitense.[3]

L'inflazione ha continuato a rallentare e le principali banche mondiali hanno modificato il loro orientamento in termini di politica monetaria. In Europa, in particolare, il tasso di inflazione è rimasto attorno al 2% con la Banca Centrale Europea che a dicembre ha tagliato di ulteriori 25 punti base i tassi di interesse ufficiali; i mercati si attendono una nuova riduzione di circa 75 punti base anche nel corso del 2025.[4]

In Italia l'attività economica è risultata debole: a una crescita moderata del PIL nei primi due trimestri dell'anno, hanno fatto seguito due trimestri consecutivi a crescita nulla; in media d'anno, pertanto, il PIL è aumentato dello 0,5% rispetto al 2023.[5] A frenare l'andamento del PIL sono stati soprattutto la debolezza della manifattura e il forte calo degli investimenti, mentre positivo è stato il contributo dei consumi delle famiglie.[6] Il tasso di inflazione si è mantenuto ai livelli più bassi tra i paesi dell'Area Euro: in media d'anno nel 2024 l'indice dei prezzi al consumo armonizzato è cresciuto del +1,0%.[7] In questo scenario il PIL italiano dovrebbe continuare a crescere nel 2025 a un ritmo lievemente superiore (+atteso in crescita del +1,0%) sostenuto prevalentemente dal contributo positivo della domanda interna.[8]

La tenuta dei consumi si è riflessa anche nelle solide performance operative che hanno fatto registrare le gallerie in Italia nel 2024: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +1,6%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un aumento dello 0,6%. Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che hanno chiuso l'anno in incremento del +0,6%.

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, i Servizi e il comparto Cura persona e salute risultano essere le categorie che hanno meglio performato nell'arco dei 12 mesi; il trend è positivo anche per Abbigliamento e Ristorazione, mentre Elettronica, Cultura, tempo libero e regalo e Beni per la casa hanno chiuso l'anno in lieve calo.

Nel corso dell'anno IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: il tasso di occupancy delle gallerie al 31 dicembre 2024 si è attestato al 94,67%, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+19 bps vs 30 settembre 2024; +51bps vs 31 dicembre 2023); 95,21% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati, anch'esso in incremento di 16bps rispetto al 30 settembre 2024 (+45 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2023).

Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Rituals, Sinsay, Primark, sono alcune delle insegne che hanno inaugurato il loro primo punto vendita nella rete dei centri IGD in Italia; in totale sono 31 le nuove insegne inserite nel portafoglio italiano negli ultimi 12 mesi.

I 194 contratti sottoscritti nel corso del semestre (120 rinnovi e 74 turnover) hanno portato a un upside complessivo del +4,0%; da segnalare la tendenza positiva registrata nell'anno: dopo un primo trimestre dove il downside era stato del -3,5%, nei tre trimestri successivi i contratti siglati hanno fatto registrare incrementi dei canoni rispettivamente del +3,5%, +8% e +4,10%. Anche la durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (*WALB* o *Weighted Average Lease Break*) si è allungata nel corso del 2024 passando da 1,78 nel primo trimestre a 2,0 anni a fine anno per le gallerie.

Positivi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato totale incassato, che alla data del 4 marzo 2025 è risultato pari al 98,4%.

In Romania, dopo un 2023 chiuso con un PIL in incremento del +2,1%, la crescita economica è proseguita, ma ad un ritmo meno sostenuto: a fine anno il PIL dovrebbe aumentare del 1,4%, grazie principalmente ai consumi privati.[9]

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 31 dicembre 2024 il tasso di occupancy è risultato pari al 95,83%, in crescita di 62 bps rispetto al dato registrato al 30 settembre 2024; nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 355 contratti tra rinnovi (252) e turnover (103), segnando un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +3,8%, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania. Lo stato di salute del portafoglio operatori è testimoniato anche dai buoni risultati in termini di fatturato incassato che per il 2024 è pari a circa il 97% [10].

Questi positivi riscontri rappresentano le prime evidenze

1. Fonte EY – Italian Macroeconomic Bulletin, dicembre 2024
2. Fonte ISTAT - Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025, dicembre 2024
3. Fonte ISTAT – Nota sull'andamento dell'economia italiana, gennaio 2025
4. Fonte: Banca Italia – Bollettino economico 1/2025, gennaio 2025
5. Fonte ISTAT – Stima preliminare del PIL – IV trimestre 2024, gennaio 2025
6. Fonte: Banca Italia – Bollettino economico 1/2025, gennaio 2025
7. Fonte ISTAT – Prezzi al consumo, gennaio 2025
8. Fonte Banca Italia – Bollettino economico 1/2025, gennaio 2025
9. Fonte: Commissione Europea, Autumn Economic Forecast, novembre 2024
10. Alla data del 4 marzo 2025

operative della rinnovata strategia di IGD che, tra le altre cose, si propone di valorizzare appieno le potenzialità dei centri commerciali del Gruppo e di offrire agli operatori un vero e proprio "Ecosistema Centro Commerciale IGD", mettendo a loro disposizione non solo spazi fisici di vendita, ma anche servizi immobiliari ad alto valore aggiunto, strumenti digitali e di comunicazione, partnership e collaborazioni in tema marketing, il tutto con una visione a lungo termine ed ESG compliant.

Tutto ciò si riflette positivamente sui ricavi da attività locativa netti che, come meglio analizzato in seguito, a perimetro omogeneo risultano in crescita del +4,6%.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del 2024 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 18,6 milioni di euro. Le attività principali hanno riguardato lavori di fit out all'interno di Officine Storiche a Livorno prodromici all'apertura dei punti vendita di Sinsay e Primark, e quelli per il restyling di Centro Leonardo di Imola.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 34 gli appartamenti già venduti a fine 2024 all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche; restano 8 unità, la cui vendita è attesa nel 2025 (2 sono le proposte vincolanti già ricevute).

Per quanto riguarda le attività di disposal e *capital recycling*, l'evento principale dell'anno è stata l'importante operazione di dismissione conclusa da IGD il 23 aprile u.s. con Sixth Street e Starwood Capital. La cessione ha riguardato un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, per un valore totale pari a 258 milioni di euro. L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare in Food Fund - fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano), del quale IGD mantenuto il 40% delle quote, mentre il restante 60% è stato ceduto ad un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro.[11]

I benefici principali di tale operazione si hanno soprattutto nella struttura finanziaria, con il Loan to Value che al 31 dicembre è risultato pari al 44,4%, in calo rispetto al 48,1% di fine 2023.

In merito agli altri indicatori finanziari, al 31 dicembre 2024 il costo medio del debito si è attestato a 6,04% in crescita rispetto al 3,86% di fine 2023 a causa della maggiore onerosità degli ultimi finanziamenti sottoscritti; il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, è pari a 1,8x, mentre l'ICR per cassa risulta pari a 2,28x.

A causa delle variazioni negative di fair value degli investimenti immobiliari, della svalutazione della partecipazione nel Fondo Food e dell'incremento della gestione finanziaria, al 31 dicembre 2024 il Gruppo evidenzia una perdita netta consolidata pari a 30.084 migliaia di Euro; tale risultato è comunque in significativo miglioramento rispetto alla perdita pari ad Euro 81.732 migliaia registrata al 31 dicembre 2023.

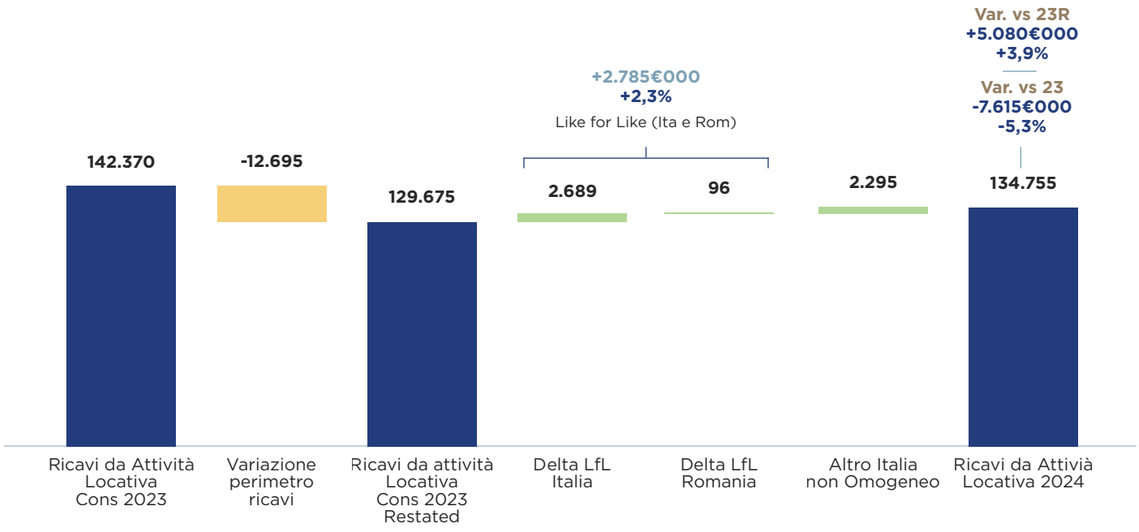
11. Per maggiori informazioni sull'operazione di dismissione e i suoi impatti si fa riferimento al comunicato stampa relativo, pubblicato il 23 aprile u.s. e disponibile al seguente link https://www.gruppoigd.it/igd-perfeziona-con-sixth-street-e-starwood-capital-la-cessione-di-un-portafoglio-immobiliare/

> DI SEGUITO SI RIPORTA IL CONTO ECONOMICO GESTIONALE CONSOLIDATO

Consolidato Gruppo	(A) 31/12/2024	(B) 31/12/2023	Δ (A)/(B)
Ricavi da attività locativa freehold	125.336	133.175	-5,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	9.419	9.195	2,4%
Totale Ricavi da attività locativa	134.755	142.370	-5,3%
Locazioni passive	-47	-4	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-21.010	-22.781	-7,8%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	113.698	119.585	-4,9%
Ricavi da servizi	8.218	7.673	7,1%
Costi diretti da servizi	-6.469	-5.720	13,1%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	1.749	1.953	-10,4%
Personale di sede	-7.387	-7.752	-4,7%
Spese generali	-6.102	-5.633	8,3%
EBITDA Gestione Caratteristica (Operating income) *Ebitda Margin Gestione Caratteristica*	**101.958** *71,3%*	**108.153** *72,1%*	**-5,7%**
Ricavi da vendita immobili	2.276	6.245	-63,6%
Costo del venduto e altri costi da trading	-2.524	-6.736	-62,5%
Risultato operativo da trading	-248	-491	-49,5%
EBITDA *Ebitda Margin*	**101.710** *70,0%*	**107.662** *68,9%*	**-5,5%**
Svalutazioni e adeguamento fair value	-31.873	-138.764	-77,0%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-3.348	-1.954	71,3%
EBIT	**66.489**	**-33.056**	**n.a.**
Gestione finanziaria	-67.135	-48.657	38,0%
Risultato gestione partecipazione / straordinaria	-29.150	-50	n.a.
Utile/Perdita ante imposte	**-29.796**	**-81.763**	**-63,6%**
Imposte	-288	31	n.a.
Utile/Perdita del periodo	**-30.084**	**-81.732**	**-63,2%**
Utile/ Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
Utile/Perdita del Gruppo	**-30.084**	**-81.732**	**-63,2%**

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.

Al 31 dicembre 2024, i ricavi da attività locativa ammontano a 134.755 migliaia di Euro e registrano un decremento del 5,3% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente imputabile sostanzialmente all'operazione di cessione immobiliare perfezionata nel mese di aprile. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, sono stati calcolati i ricavi locativi 2023 restated pari a 129.675 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto.



L' incremento rispetto al 2023 restated, pari a 5.080 migliaia di Euro (+3,9%), è dovuto:

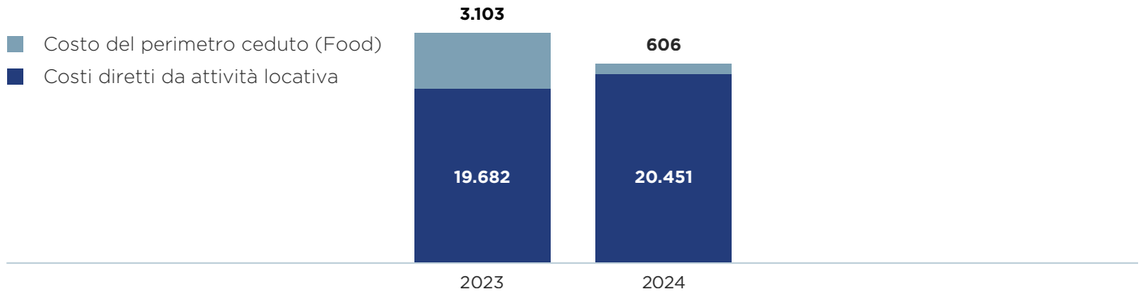
> Ai ricavi like for like Italia (+ 2.689 +2,4%). Incidono positivamente l'adeguamento inflattivo e altri miglioramenti per minori sconti concessi, maggiori specialty leasing e variabili.

> Ai maggiori ricavi per 2.295 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (per nuova apertura di Officine storiche avvenuta a settembre 2023, oltre agli effetti sulle superfici rimodulate a Katanè e Lungo Savio).

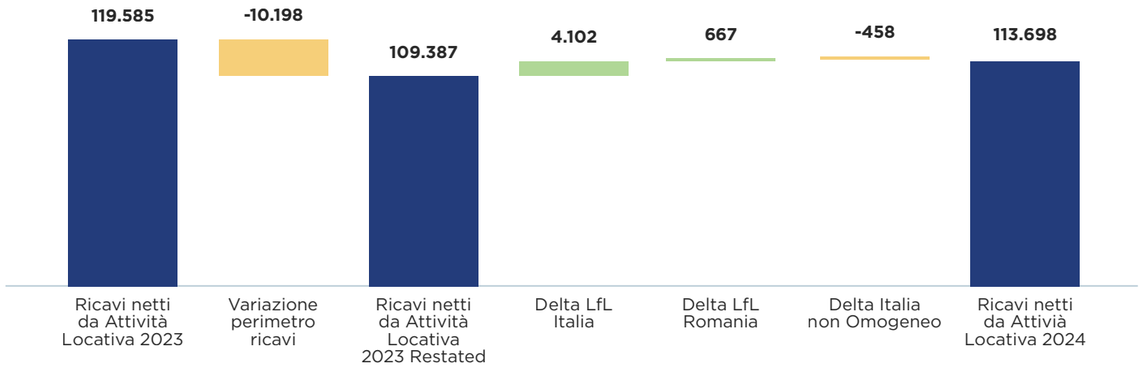
> Ai maggiori ricavi della controllata rumena, per l'impatto positivo dell'indicizzazione e maggiori variabili, mitigato dalla politica di ribilanciamento canoni/spese, orientata a recuperare i costi a carico della proprietà.

Complessivamente il perimetro omogeneo (like for like), che rappresenta circa il 93% dei ricavi da attività locativa, aumenta del +2,3% pari a 2,8 milioni di Euro.

> I **costi diretti da attività locativa** ammontano a 21.057 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto principalmente ai costi del portafoglio ceduto che si riducono di 2.497 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio. A perimetro omogeneo i costi diretti ammontano 20.451 migliaia di Euro, in incremento del +3,9% rispetto al precedente esercizio, dovuti principalmente a maggiori accantonamenti e perdite su crediti relativi a un tenant che ha attivato la procedura di concordato preventivo.



Il **Net rental income** (ricavi netti da attività locativa) è pari a Euro 113.698 migliaia, in decremento del -4,9% rispetto all'anno precedente ma in crescita del +4,6% se si considera il perimetro omogeneo . Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato il net rental income 2023 restated che tiene conto della variazione di perimetro e pari a Euro 109.387 migliaia: la variazione di perimetro ceduto di Euro 10.198 migliaia deriva dalla relativa variazione dei ricavi per Euro 12.695 migliaia e dei costi per Euro 2.497 migliaia sopra indicata. L'incremento del net rental income rispetto al restated 2023 è pari a Euro 4.311 migliaia (+3,9%).



Il Net rental income freehold è pari a 104.586 migliaia di Euro, in decremento del -5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A perimetro omogeneo il net rental income freehold incrementa del +4,2% rispetto all'anno precedente.

L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,4% in lieve incremento rispetto all'anno precedente.

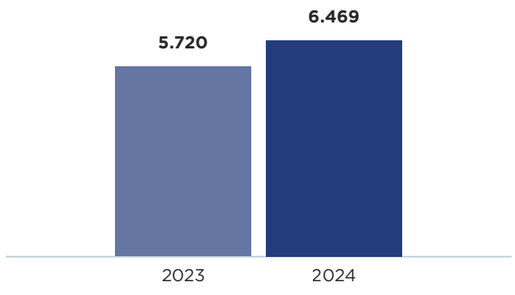
Il Net rental income leasehold è pari a 9.112 migliaia di Euro, in incremento del 1,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

> RICAVI NETTI DA SERVIZI (NET SERVICES INCOME)

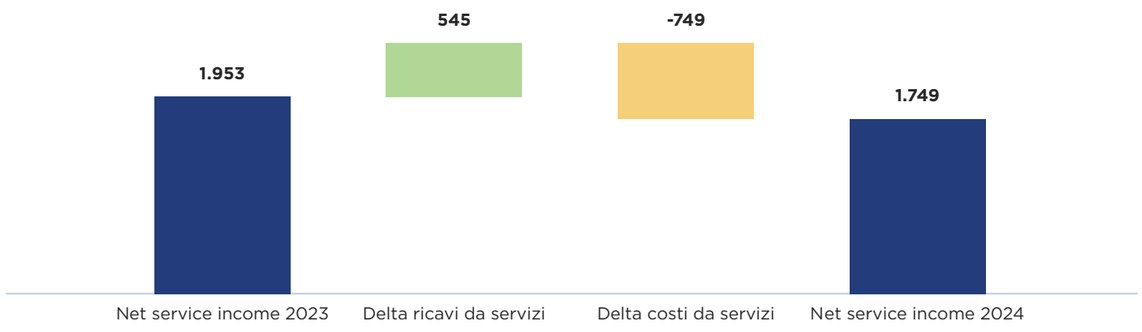
I **ricavi da servizi** sono pari a 8.218 migliaia di Euro in incremento rispetto all'anno precedente (+7,1%, +545 migliaia di Euro) principalmente per maggiori ricavi da outsourcing services (anche collegati ai servizi forniti sul portafoglio immobiliare ceduto) e maggiori ricavi da commercializzazione centri. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (78,9% del totale per un importo pari a 6.487 migliaia di Euro).

I **costi diretti da servizi** ammontano a 6.469 migliaia di Euro, in incremento di 749 migliaia di Euro (+13,1%) rispetto all'anno precedente.

> Costi diretti da servizi



Il **Net services income** è quindi pari a 1.749 migliaia di Euro, in decremento del 10,4% rispetto all'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 21,3%, in calo rispetto al 25,5% del corrispondente periodo dell'anno precedente, principalmente per maggiori costi da servizi 2024 che includono una quota parte del personale di sede dedicato all'attività e delle spese generali legate alla business unit (entrambe non ribaltate nel 2023).

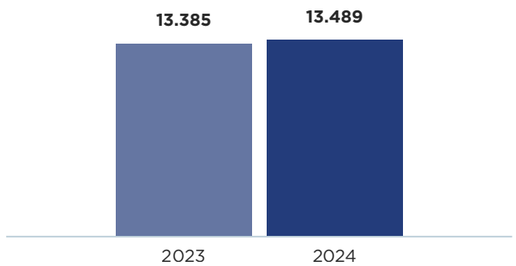


> SPESE GENERALI DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13.489 migliaia di Euro, in incremento (+0,8%) rispetto ai 13.385 migliaia di Euro del 2023, per effetto principalmente, della prosecuzione del progetto internalizzazione sistemi e infrastrutture IT.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 9,4%.

> Spese generali gestione caratteristica



> RISULTATO OPERATIVO DA TRADING

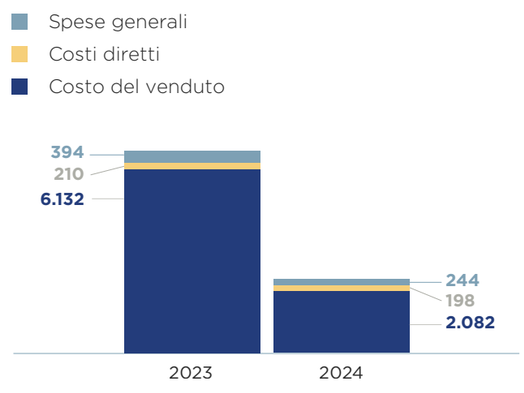
Nel 2024 relativamente al comparto Officine Storiche sono stati effettuati quattro rogiti di appartamenti.

Il risultato operativo da trading (comprensivo di Imu, costi diretti e spese generali) è pari a -0,2€mn in miglioramento rispetto allo scorso esercizio.

In totale, su 42 appartamenti, sono stati già effettuati 34 rogiti.

Si ipotizza di vendere gli ultimi 8 appartamenti nel corso del 2025 (già ricevute 2 proposte vincolante).

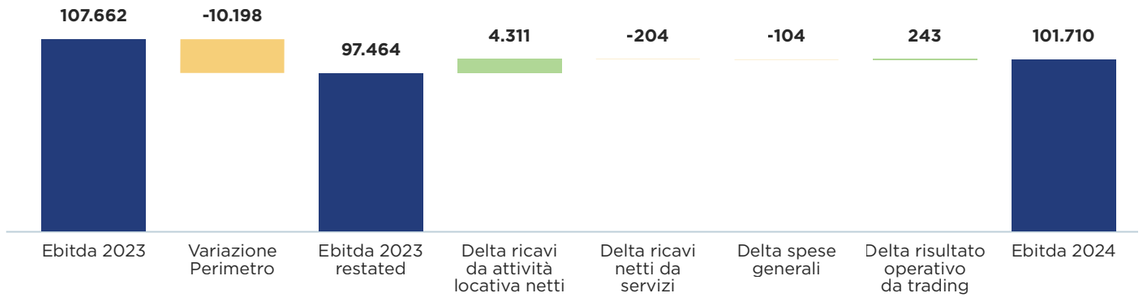
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:



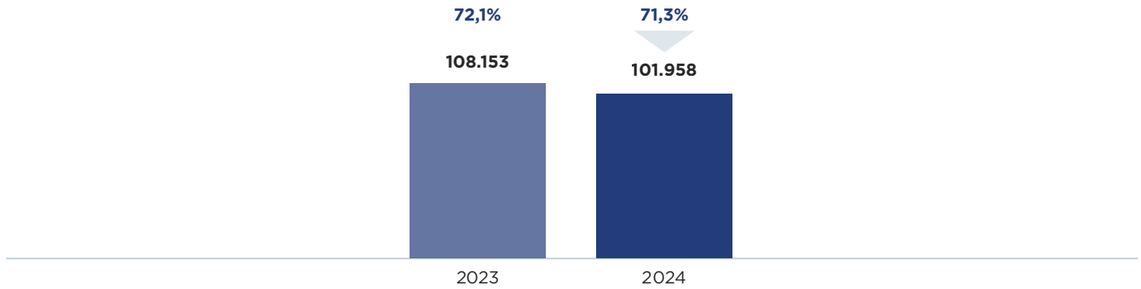
> EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2024 è pari a 101.958 migliaia di Euro, in decremento del 5,7% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento del +4,1% (+4.009 migliaia di Euro) considerando il perimetro omogeneo. L'EBITDA complessivo è pari a 101.710 migliaia di Euro e registra un decremento del 5,5%. La variazione positiva del EBITDA complessivo restated ammonta a 4.246 migliaia di Euro (+4,4%).

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2024 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 71,3% in decremento rispetto all'anno precedente.



> ADEGUAMENTO DEL *FAIR VALUE* E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI

La voce adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, al 31 dicembre 2024, risulta negativa per Euro 31.873 migliaia, in miglioramento rispetto ad Euro 138.764 migliaia del 31 dicembre 2023.

La variazione del fair value, negativa per Euro 31.141 migliaia è così formata:

> Svalutazione pari ad Euro 6.702 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;

> Svalutazione pari ad Euro 17.476 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;

> Svalutazione pari ad Euro 1.048 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;

> Svalutazione pari ad Euro 1.055 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

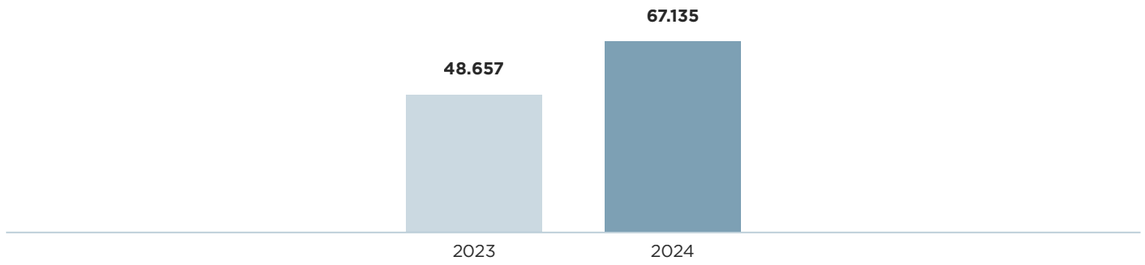
> Svalutazione pari ad Euro 4.860 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 732 migliaia è dovuta *(i)* per Euro 846 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti *(ii)* solo parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 114 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.

> EBIT

L'EBIT si è attestato a 66.489 migliaia di Euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

> GESTIONE FINANZIARIA



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 48.657 migliaia di Euro del 31 dicembre 2023 a 67.135 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024. L'incremento, pari a circa Euro 18.478 migliaia, è dovuto principalmente:

> All'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;

> Ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;

> All'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari ed all'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta nella successiva sezione «eventi del periodo».

Al 31 dicembre 2024 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,04% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,55% in incremento rispetto al 4,71% del 31 dicembre 2023.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 1,5x, in riduzione rispetto al 2,22x del 31 dicembre 2023.

L'indice di interest coverage ratio adjusted calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria adjusted", gestione finanziaria al netto dell'IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 1,8x, in riduzione rispetto al 2,44x del 31 dicembre 2023.

> RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5, in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.

Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato). La partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow). Da tale valutazione è emersa una svalutazione pari ad Euro 24,4 milioni.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	**(4.689)**	**0**	**(4.689)**
Risultato deconsolidamento Fondo Food	**(24.411)**	**0**	**(24.411)**
Minusvalenze cessione cespiti	**(38)**	**0**	**(38)**
Risultato gestione partecipazioni	**(12)**	**(50)**	**38**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(29.150)**	**(50)**	**(29.100)**

> IMPOSTE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti	**1.137**	**1.161**	**(24)**
Imposte differite passive/(differite attive)	**(911)**	**(1.179)**	**268**
Sopravvenienze attive/passive - Accantonamenti	**62**	**(13)**	**75**
Imposte sul reddito	**288**	**(31)**	**319**

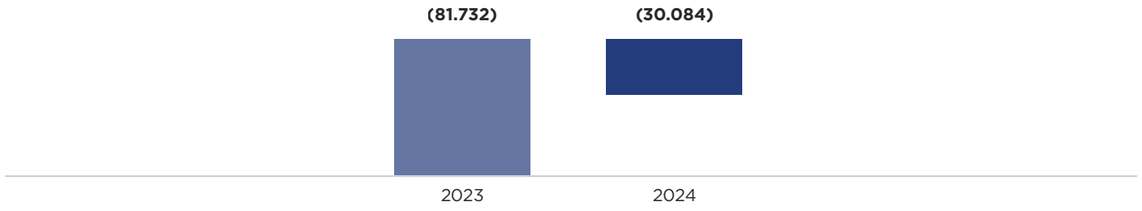
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 288 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 in incremento di Euro 319 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

La voce imposte correnti risulta in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

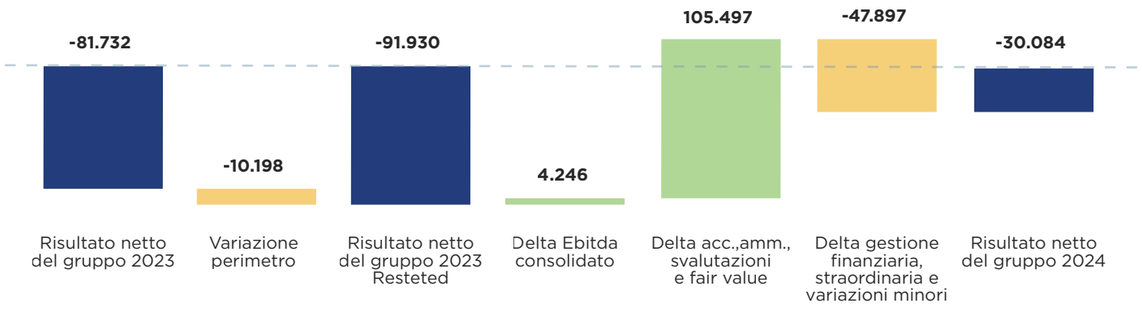
La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 268 migliaia, è dovuta principalmente *(i)* all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario *(ii)* e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

> UTILE / PERDITA DEL GRUPPO

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo di 30.084 migliaia di Euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 81.732 migliaia di Euro del 2023.



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

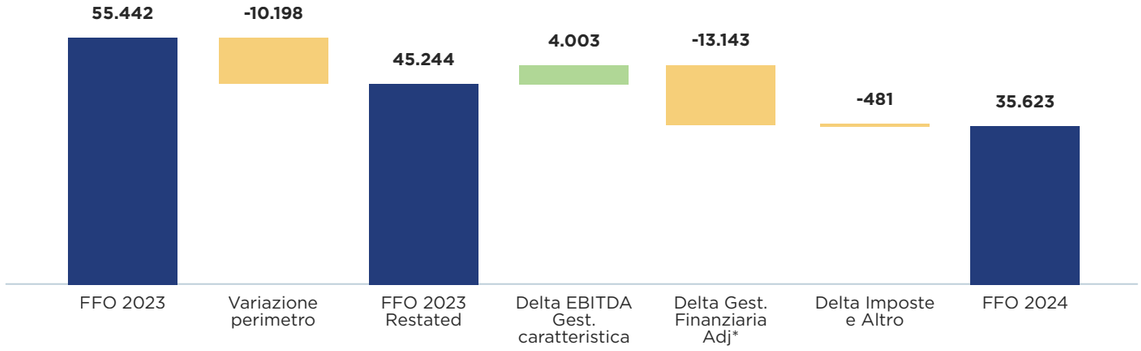


> FFO GESTIONE CARATTERISTICA

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2024 risulta pari ad 35.623 migliaia di Euro (-35,7%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per la cessione immobiliare perfezionata ad aprile, 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). Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato l'FFO (Funds From Operations) 2023 restated, che tiene conto della variazione di perimetro ceduto (per circa 10.198 migliaia di Euro, come indicato precedentemente) che ammonta a 45.244 migliaia di Euro (in riduzione del -21,3%).

Funds from Operations	2024	2023	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	**101.958**	**108.153**	**(6.195)**	**-5,7%**
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	**(8.901)**	**(8.813)**	**(88)**	**1,0%**
Gest. Finanziaria Adj**	**(55.880)**	**(42.737)**	**(13.143)**	**30,8%**
mposte correnti del periodo e Altro*	**(1.554)**	**(1.161)**	**(393)**	**34,0%**
FFO	**35.623**	**55.442**	**(19.819)**	**-35,7%**

** Include alcune poste non ricorrenti nel 2024 che sono state escluse dal FFO*
*** Gestione finanziaria adj è relativa alla gestione finanziaria dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio e negative carry*



2.2.2 // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2024 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	**1.671.834**	**1.959.053**	**(287.219)**	**-17,18%**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.484**	**2.364**	**120**	**4,83%**
Attività immateriali	**7.481**	**7.660**	**(179)**	**-2,39%**
Altre attività materiali	**9.037**	**9.374**	**(337)**	**-3,73%**
Attività destinate alla vendita	**8.520**	**0**	**8.520**	**100,00%**
Crediti vari e altre attività non correnti	**140**	**112**	**28**	**20,06%**
Partecipazioni	**106.005**	**25.715**	**80.290**	**75,74%**
Capitale Circolante Netto	**4.411**	**4.122**	**289**	**6,55%**
Fondi	**(10.645)**	**(9.235)**	**(1.410)**	**13,25%**
Debiti e altre passività non correnti	**(10.823)**	**(17.912)**	**7.089**	**-65,50%**
Imposte differite passive / (attive) nette	**(10.103)**	**(11.090)**	**987**	**-9,77%**
Totale impieghi	**1.778.341**	**1.970.163**	**(191.822)**	**-10,79%**
Totale patrimonio netto di gruppo	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**	**-3,12%**
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	**1.594**	**1.205**	**389**	**24,40%**
Posizione finanziaria netta	**806.474**	**968.425**	**(161.951)**	**-20,08%**
Totale Fonti	**1.778.341**	**1.970.163**	**(191.822)**	**-10,79%**

Si riportano di seguito le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2023.

// Gli **Investimenti immobiliari** hanno subito un decremento pari a Euro 287.219 migliaia, determinato dai seguenti fattori:

> Apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Principali operazioni ed eventi al 31 dicembre 2024";

> Esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;

> Cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;

> Riclassifica attività destinate alla vendita: in data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, il contratto per la cessione del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj. Al 31 dicembre 2024 il fair value relativo all'immobile, pari ad Euro 8.520 migliaia, è stato riclassificato tra le attività destinate alla vendita;

> Interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 18.582 migliaia, relativi principalmente a interventi di:

- > Restyling del centro commerciale Leonardo;
- > Fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;
- > Impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;
- > Revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.

> Adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 15.576 migliaia e svalutazioni per Euro 40.115 migliaia con un impatto impatto netto negativo pari ad Euro 24.439 migliaia;

> Svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore dei diritti d'uso relativi alle gallerie commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo, sulla base delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 6.702 migliaia.

// Le **Altre attività materiali** hanno subito una variazione negativa pari a Euro 337 migliaia riconducibile:

> Agli ammortamenti dell'esercizio pari ad Euro 812 migliaia;

> Solo parzialmente compensati dai costi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

// Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 179 migliaia, riconducibile principalmente:

> Agli ammortamenti registrati nel 2024 pari ad Euro 512 migliaia;

> Solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione del personale, pari complessivamente ad Euro 333 migliaia.

// Le **Immobilizzazioni in corso e acconti** hanno registrato un incremento pari a Euro 120 migliaia, attribuibile ai seguenti fattori:

> Rivalutazione: rivalutazione del Progetto Ampliamento Portogrande, per Euro 114 migliaia;

> Incremento degli acconti: incremento netto degli acconti per un importo pari a Euro 6 migliaia.

// Le **Attività destinate alla vendita** hanno registrato una variazione positiva, pari ad Euro 8.520 migliaia per la riclassifica dagli investimenti immobiliari del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj a seguito del contratto di vendita sottoscritto in data 14 febbraio 2025 dalla società controllata Win Magazin S.A., con un investitore privato rumeno.

// La voce **Partecipazioni** risulta in incremento per Euro 80.290 migliaia, riconducibile alla costituzione del fondo immobiliare FOOD, all'apporto in tale fondo di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, alla successiva cessione del 60% della partecipazione e all'adeguamento a fair value del restante 40%.

// Il **Capitale Circolante Netto** ha registrato un lieve incremento pari ad Euro 289 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2023, dovuto principalmente ai seguenti fattori:

> Incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari a Euro 608 migliaia, riconducibile principalmente alla variazione delle fatture da emettere per ricavi variabili e riduzione delle note di credito da emettere per sconti;

> Decremento per Euro 9.482 migliaia dei debiti verso fornitori e parti correlate per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e di minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023;

> Decremento delle rimanenze, con una variazione annua pari a Euro 2.038 migliaia, determinata:

- > Dalla vendita di 4 unità residenziali e 5 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 2.082 migliaia;
- > Dalla svalutazione parziale dei sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale pari a Euro 846 migliaia;
- > Da lavori per il completamento delle unità residenziali nel sub-ambito Officine Storiche e per la sistemazione dei sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 898 migliaia;
- > Dalla riduzione degli acconti ricevuti per Euro 8 migliaia;

> Decremento delle altre attività correnti, pari a Euro 5.445 migliaia, principalmente attribuibile alla riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e dei costi sospesi a seguito alla conclusione dei lavori di ripristino del centro

commerciale Lungo Savio di Cesena, i cui costi sono stati quasi interamente coperti dal rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024.

> Incremento delle altre passività per Euro 2.210 migliaia, attribuibile principalmente agli incrementi dei ratei e risconti passivi.

(importi in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Δ	%
Rimanenze e acconti	**21.989**	**24.027**	**(2.038)**	**-9,27%**
Crediti commerciali vs terzi	**10.542**	**9.676**	**866**	**8,21%**
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**808**	**1.066**	**(258)**	**-31,93%**
Altre attività correnti	**2.889**	**8.334**	**(5.445)**	**-188,47%**
Debiti commerciali e altri debiti	**(13.731)**	**(22.405)**	**8.674**	**-63,17%**
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**(1.395)**	**(2.203)**	**808**	**-57,92%**
Passività per imposte	**(1.461)**	**(1.353)**	**(108)**	**7,39%**
Altre passività	**(15.230)**	**(13.020)**	**(2.210)**	**14,51%**
Capitale Circolante Netto	**4.411**	**4.122**	**289**	**6,55%**

// I **Fondi** registrano un incremento pari ad Euro 1.410 migliaia dovuto *(i)* all'accantonamento del salario variabile di competenza 2024 che sarà erogato ai dipendenti nel 2025, *(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, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024, *(iv)* ai lavori, a carico della società controllata Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025 e *(v)* all'adeguamento del fondo TFR.

// I **Debiti e altre passività non correnti** registrano una diminuzione, pari a Euro 7.089 migliaia, principalmente riconducibile alla riduzione dei depositi cauzionali, a seguito dell'operazione di conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali nel Fondo immobiliare Food, descritta in precedenza.

// Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 31 dicembre 2024, si è attestato ad Euro 970.273 migliaia e la variazione negativa pari ad Euro 30.260 migliaia è dovuta:

> All'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 223 migliaia di Euro;

> Alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro mille;

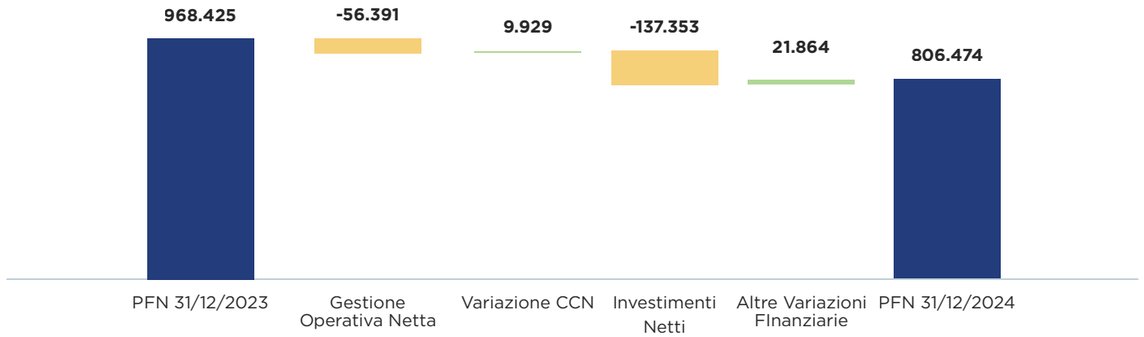
> All'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 30 migliaia per la capogruppo ed Euro 18 migliaia per una società controllata;

> Alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 30.084 migliaia.

// Le **Imposte differite passive (attive) nette** che passano da Euro 11.090 migliaia ad Euro 10.103 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;

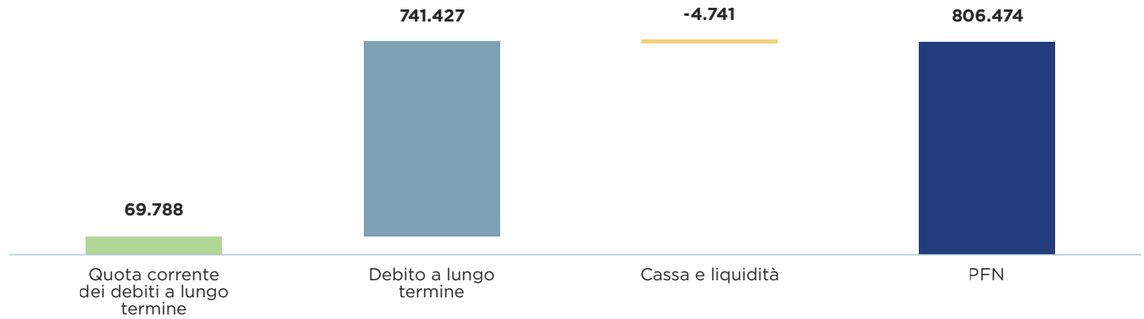
// Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2024 ha determinato una variazione negativa delle passività rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 389 migliaia;

// **L'indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2024 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a Euro 162 milioni analiticamente riportata nella tabella che segue:

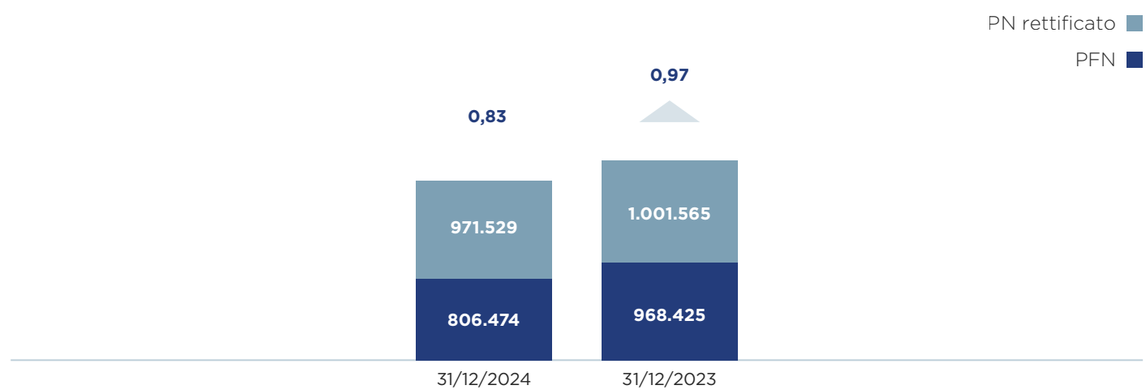


Per maggiori dettagli in merito alla variazione dell'indebitamento finanziario netto si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 4.5.

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 2024, pari a 0,83, risulta in peggioramento rispetto allo 0,97 del 31 dicembre 2023.



RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.3 INDICATORI DI PERFORMANCE EPRA

2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA[12], reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations[13].

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

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

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

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

Net Tangible Assets (NTA): assume che il Gruppo compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. 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.

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	31/12/2024	31/12/2023
EPRA NRV (€'000)	€ 985.934	€ 1.016.875
EPRA NRV per share	€ 8,94	€ 9,22
EPRA NTA	€ 978.453	€ 1.009.216
EPRA NTA per share	€ 8,87	€ 9,15
EPRA NDV	€ 965.618	€ 993.138
EPRA NDV per share	€ 8,75	€ 9,00
EPRA Net Initial Yeld (NIY)	6,3%	6,1%
EPRA 'topped-up' NIY	6,6%	6,4%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,3%	5,8%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,8%	4,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	4,2%	3,8%
EPRA LTV	46,4%	50,9%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,6%	23,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	19,3%
EPRA Earnings (€'000)	€ 30.365	€ 56.857
EPRA Earnings per share	€ 0,28	€ 0,52

12. European Public Real estate Association
13. Vedere www.epra.com

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2024, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

EPRA Net Asset Value		31/12/2024			31/12/2023		
		EPRA NRV	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
IFRS Equity attributable to shareholders		**970.273**	**970.273**	**970.273**	**1.000.533**	**1.000.533**	**1.000.533**
Exclude	*(v)* Deferred tax in relation to fair value gains of IP	**14.068**	**14.068**		**15.137**	**15.137**	
Exclude	*(vi)* Fair value of financial instruments	**1.593**	**1.593**		**1.205**	**1.205**	
Exclude	*(viii)* a. Goodwill as per the IFRS balance sheet		**(6.648)**	**(6.648)**		**(6.648)**	**(6.648)**
Exclude	*(viii) b.* Intangibles as per the IFRS balance sheet		**(833)**			**(1.012)**	
Include	*(ix)* Fair value of fixed interest rate debt			**1.994**			**(747)**
NAV		**985.934**	**978.453**	**965.618**	**1.016.875**	**1.009.216**	**993.138**
Fully diluted number of shares		**110.341.903**	**110.341.903**	**110.341.903**	**110.341.903**	**110.341.903**	**110.341.903**
NAV per share		**8,94**	**8,87**	**8,75**	**9,22**	**9,15**	**9,00**
Variazione % vs 31.12.2023		**-3,0%**	**-3,0%**	**-2,8%**			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 (-3,0%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: *(i)* la variazione negativa del fair value degli immobili e il risultato della gestione partecipazione in parte ridotte dal *(iii)* risultato ricorrente (FFO), *(ii)* altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 (-3,0%). 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 2023 (-2,8%). 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 2024, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

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

EPRA NIY and "Topped-up" NIY disclosure		Consuntivo 31/12/2024					Consuntivo 31/12/2023				
€'000		Italia	Romania	**Totale (no IFRS16)**	Leasehold	**Totale**	Italia	Romania	**Totale (no IFRS16)**	Leasehold	**Totale**
Investment property - wholly owned		1.555.555	117.160	**1.672.715**	10.292	**1.683.007**	1.822.107	122.020	**1.944.127**	16.986	**1.961.113**
Investment property - share of JVs/ Funds		0	0	**0**	0	**0**	0	0	**0**	0	**0**
Trading property (including share of JVs)		21.460	0	**21.460**	0	**21.460**	23.970	0	**23.970**	0	**23.970**
Less developments		-32.839	0	**-32.839**	0	**-32.839**	-26.029	0	**-26.029**	0	**-26.029**
Completed property portfolio		1.544.176	117.160	**1.661.336**	10.292	**1.671.628**	1.820.048	122.020	**1.942.068**	16.986	**1.959.054**
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	**0**	0	**0**	0	0	**0**	0	**0**
Gross up completed property portfolio valuation	**B**	**1.544.176**	**117.160**	**1.661.336**	**10.292**	**1.671.628**	**1.820.048**	**122.020**	**1.942.068**	**16.986**	**1.959.054**
Annualised cash passing rental income		109.525	10.546	**120.071**	9.140	**129.211**	126.162	10.298	**136.460**	9.283	**145.743**
Property outgoings		-14.329	-1.592	**-15.921**	-308	**-16.229**	-16.479	-2.169	**-18.648**	-169	**-18.817**
Annualised net rents	**A**	**95.196**	**8.954**	**104.150**	**8.832**	**112.982**	**109.683**	**8.129**	**117.812**	**9.114**	**126.926**
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4.704	271	**4.975**	187	**5.162**	6.841	267	**7.108**	338	**7.446**
Topped-up net annualised	**C**	**99.900**	**9.225**	**109.125**	**9.019**	**118.144**	**116.524**	**8.396**	**124.920**	**9.452**	**134.372**
EPRA NIY	**A / B**	**6,2%**	**7,6%**	**6,3%**	**85,8%**	**6,8%**	**6,0%**	**6,7%**	**6,1%**	**53,7%**	**6,5%**
EPRA "Topped-up" NIY	**C / B**	**6,5%**	**7,9%**	**6,6%**	**87,6%**	**7,1%**	**6,4%**	**6,9%**	**6,4%**	**55,6%**	**6,9%**

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

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

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

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

L'**EPRA vacancy rate** del portafoglio Italia risulta pari a 4,8% in lieve incremento rispetto all'anno precedente ma, in decremento rispetto al perimetro omogeneo (la vacancy rate 2023 restated risulta pari a 5,2%, che tiene conto della variazione di perimetro per la cessione effettuata).

La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,3% in decremento sia rispetto al 31 dicembre 2023 sia al perimetro omogeneo e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 4,2% in incremento rispetto al 3,8% del 31 dicembre 2023.

Epra Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	5,63	5,63	0,42
Estimated Rental Value of the whole portfolio	B	11,88	105,6	117,5	10,18
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	5,3%	4,8%	4,2%

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

	Cost Ratios	FY CONS_2024	FY CONS_ 2023
Include	*(i)* Administrative / operating expense line per IFRS income statement	**-41.457**	**-42.493**
Include	*(ii)* Net service charge costs/fees	**4.202**	**4.222**
Include	*(iii)* Management fees less actual / estimated profit element	**6.428**	**5.701**
Include	*(iv)* Other operating income / recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	**41**	**19**
Include	*(v)* Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above)			
Exclude	*(vi)* Investment Property depreciation		
Exclude	*(vii)* Ground rent costs	**47**	**4**
Exclude	*(viii)* Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) **(A)**		**-30.739**	**-32.547**
	(ix) Direct vacancy costs	**-4.987**	**-5.897**
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) **(B)**		**-25.752**	**-26.650**
	(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	**134.708**	**142.367**
	(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	**-4.202**	**-4.222**
	(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income **(C)**		**130.506**	**138.145**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) **(A/C)**		**23,6%**	**23,6%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) **(B/C)**		**19,7%**	**19,3%**

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in linea rispetto al 31 dicembre 2023.

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

Il Gruppo, nel corso dell'anno 2024, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

Earnings & Earnings Per Share	FY CONS_ 2024	FY CONS_ 2023
Earnings per IFRS income statement	**-30.084**	**-81.732**
Epra Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	**31.873**	**138.765**
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties development properties held for investment and other interests	**29.150**	**0**
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	**-194**	**-112**
(iv) Tax on profits or losses on disposals	**54**	**31**
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	**0**	**0**
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	**1.159**	**1.016**
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	**0**	**0**
(viii) Adjustments related to funding structure		**0**
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	**-491**	
(x) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	**-1.102**	**-1.111**
(xi) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	**0**	**0**
(xii) Non-controlling interests in respect of the above	**0**	**0**
EPRA Earnings	**30.365**	**56.857**
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	**3.348**	**1.954**
(b) Non-controlling interest in respect of the above	**0**	**0**
(c) Tax on profit or losses on disposals	**-54**	**-31**
(d) Contingent tax	**62**	**-13**
(e) Other deferred tax	**191**	**-69**
(f) Capitalized interests	**0**	**0**
(g) Current Tax	**73**	**0**
(h) Ground rent costs, adjustement financial results and nonrecurring expenses	**-7.558**	**-7.293**
(i) Other Adjustment for no core activities	**9.196**	**4.037**
Company specific Adjusted Earnings	**35.623**	**55.442**
Earnings Per Share *Numero azioni**	**110.341.903**	**110.341.903**
Earnings Per Share	**0,28**	**0,52**

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi. Le principali differenze con l'FFO sono relative ad ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza del Gruppo, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e agli oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari. Il dato al 31 dicembre 2024 registra un decremento di Euro 26.492 migliaia pari a -46,6%, maggiore rispetto al decremento dell'FFO per maggiori ammortamenti rispetto all'anno precedente e agli oneri finanziari non ricorrenti (esclusi dall'FFO).

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	€'000	(A) LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	(B) Group (€M) as reported	(C) Share of Material Associates (€M)	(D) = (B) + (C) Combined (€M)	(D) - (A)
Include	Borrowings from Financial Institutions	**514.846**	**515.022**	**26.085**	**541.107**	**26.261**
Include	Bond Loans	**294.612**	**294.612**		**294.612**	**0**
Include	Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards Net Payables	**0**	**38.906**		**38.906**	**38.906**
Include	Owner-occupied property (debt)	**0**	**1.752**		**1.752**	**1.752**
Exclude	Cash and cash equivalents	**4.741**	**4.741**	**3.163**	**7.904**	**3.163**
Net Debt (a)		**804.717**	**845.551**	**22.921**	**868.472**	**63.755**
include	Owner-occupied property	**0**	**6.563**		**6.563**	**6.563**
include	Investment properties at fair value	**1.785.950**	**1.679.633**	**161.592**	**1.841.225**	**55.276**
include	Properties held for sale	**0**	**0**		**0**	**0**
include	Properties under development	**24.473**	**24.833**		**24.833**	**360**
include	Intangibles	**0**	**833**		**833**	**833**
include	Financial assets	**0**	**176**		**176**	**176**
Total property Value (b)		**1.810.423**	**1.712.039**	**161.592**	**1.873.631**	**63.208**
LTV (a/b)		**44,4%**	**49,4%**	**14,2%**	**46,4%**	**1,9%**

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.

Si fa presente che il Gruppo detiene due partecipazioni pario al 40% in due fondi immobiliari (Fondo Food e Fondo Juice) e quindi al rapporto del Gruppo viene aggiunto il LTV delle partecipazioni. Per una migliore comprensione e comparabilità, in tabella è riportato nella prima colonna il calcolo dell'indicatore LTV utilizzando il metodo di Gruppo e la relativa riconciliazione con l'EPRA LTV.

> Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Capital expenditure (Euro / migliaia)	31/12/2024	31/12/2023
Acquisitions	**0**	**0**
Development	**900**	**5.032***
Investment properties	**19.090**	**20.132****
Incremental lettable space	**0**	**0**
No incremental lettable space	**11.503**	**10.476**
Tenant incentives	**0**	**0**
Other material non-allocated types of expenditure	**7.587**	**9.656**
Capitalised interest (if applicable)	**0**	**0**
Total CapEx	**19.990**	**25.164**

**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 Investiment 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 2024, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

> 2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

> 2.5 Eventi rilevanti dell'esercizio – Investimenti

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

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

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

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

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

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

2.4 // Il Titolo

Il titolo azionario IGD è quotato sul mercato Euronext Milan gestito da Borsa Italiana, all'interno dell'Industry Finanza e del Super Sector Beni Immobili; IGD inoltre fa parte del Segmento Euronext STAR 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.

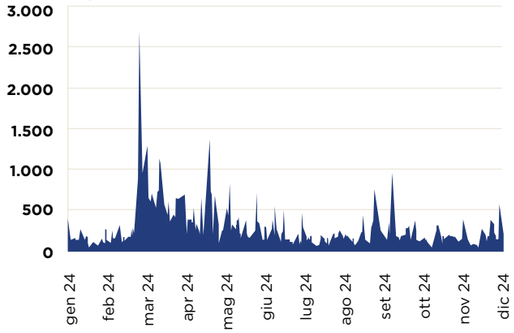
Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.

Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, S&P, STOXX.
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association) 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 Low Carbon Target Index, GPR Eurozone ESG+ Index, GPR Sustainable Real Estate Index Europe.

IGD ha al proprio attivo **2 rating finanziari** da parte delle agenzie Fitch Ratings Ltd. e S&P Global Ratings: in particolare Fitch ha assegnato alla Società il rating BBB- con Outlook Stabile, mentre il rating conferito da S&P è BB con Outlook Credit Watch Negative. IGD può inoltre contare su di 12 **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 2024



Nel corso del 2024 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 297.689 pezzi, mostrando un aumento del 5,0% rispetto ai 283.507 mediamente scambiati nel 2023. La seduta borsistica del 27 febbraio 2024 ha fatto registrare il dato più elevato, a fronte di 2.689.551 pezzi scambiati.

** Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg.*

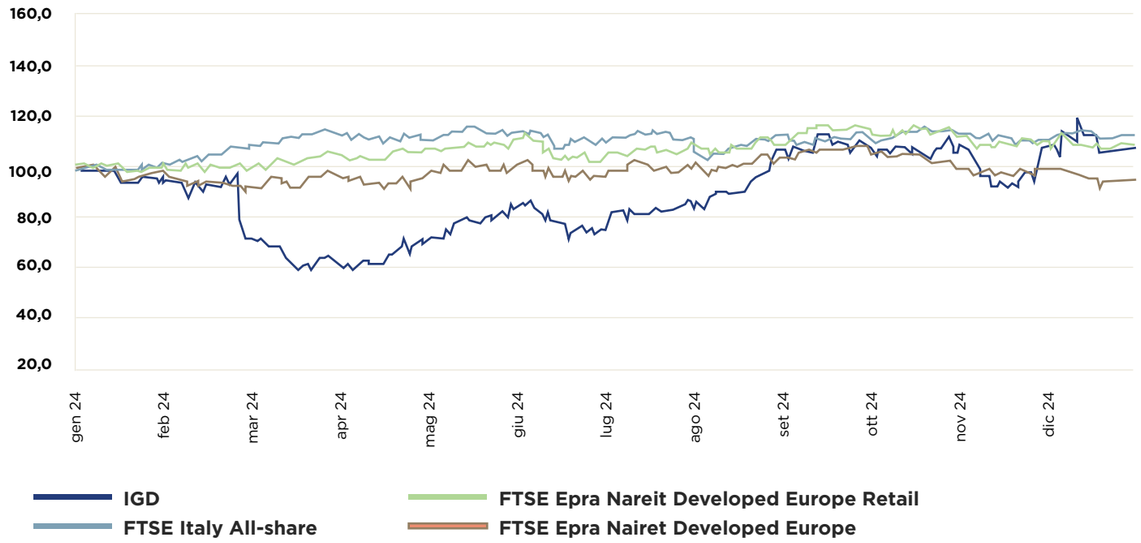
> Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2024



Il **prezzo del titolo IGD** ha registrato un **incremento del 8,5%** nell'arco del 2024: a partire dal livello di 2,305 Euro del 29 dicembre 2023, ha infatti raggiunto 2,5 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 30 dicembre 2024. Il massimo del 2024 è stato raggiunto il 12 dicembre, in corrispondenza di 2,75 Euro, mentre il minimo di 1,406 Euro è stato segnato il 5 aprile. Si segnala che **rispetto al minimo toccato ad aprile, l'incremento fatto registrare dal prezzo del titolo IGD a fine 2024 è pari al 77,8%**.

** Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg.*

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 2.1.2024 = 100)



** Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg.*

Nel 2024, il prezzo del titolo IGD ha registrato un andamento divergente rispetto a quello del **FTSE Italy All-Share**. Il listino italiano è infatti salito del 11,5% rispetto al dato di fine 2023, con un andamento piuttosto costante nell'arco dei dodici mesi. Il rialzo dell'indice è stato favorito soprattutto dall'ottimo andamento dei titoli del settore bancario e dalle large caps, mentre le società mid e small caps hanno, in generale, sottoperformato il mercato.

L'azione IGD ha chiuso l'anno mostrando una sovraperformance rispetto all'indice europeo di riferimento del settore immobiliare, l'**EPRA/NAREIT Developed Europe**, che su base annua ha consuntivato un calo del -5,7%, mentre è risultata allineata all'andamento dell'indice specifico del segmento commerciale, l'**EPRA/NAREIT Developed Europe Retail**, che ha messo a segno un incremento del 8,6%. Anche gli indici del settore real estate hanno registrato andamenti piuttosto costanti nel corso dei 12 mesi, senza mostrare particolari picchi in rialzo o in ribasso.

Il titolo IGD, al contrario, ha mostrato un andamento caratterizzato da un brusco calo, che ha di fatto aperto una forbice con i tre indici presi a confronto, seguito da una risalita che guadagnato vigore in chiusura d'anno; tale trend appare perciò poco correlato a quello degli indici di riferimento, quanto più legato a fattori che hanno avuto uno specifico impatto sulla Società.

Il repentino calo del prezzo dell'azione IGD è, infatti, iniziato quando, il 27 febbraio 2024, la Società ha annunciato - contestualmente all'approvazione dei risultati 2023 - l'intenzione di non distribuire un dividendo ai propri azionisti nel corso del 2024, alla luce del risultato d'esercizio negativo fatto registrare dalla capogruppo.

Un'inversione di rotta è avvenuta solo da aprile quando, con la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e il successivo lancio delle nuove linee guida strategiche aziendali, le quotazioni del titolo hanno ripreso a crescere. Il trend rialzista è proseguito per tutta l'estate e a settembre, l'azione IGD ha colmato quasi interamente il gap con i principali indici qui analizzati. La presentazione del nuovo Piano Industriale con orizzonte temporale 2025-2027, avvenuta il 21 novembre, ha dato ulteriore slancio al titolo che nelle ultime settimane dell'anno è così tornato a quotare a livelli superiori a quelli di inizio anno.

> Attività di Investor Relations

> Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD a fine 2024 si attesta a 2,85 Euro.

Le raccomandazioni degli analisti risultano suddivise tra neutrali (due rating "Neutral") e suggerimenti di acquisto (con tre rating "Upside", "Buy" e "Outperform").

Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

> Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2024 IGD ha tenuto cinque presentazioni in forma di conference call:

> Il 27 febbraio, per i risultati del Bilancio 2023;

> Il 7 maggio, per i risultati del primo trimestre 2024;

> Il 4 luglio, per le linee guida strategiche del nuovo Piano Industriale;

> Il 1 agosto, per i risultati del primo semestre 2024;

> Il 7 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2024.

Alle cinque conference call si sono complessivamente collegate 180 persone: un dato in aumento rispetto al 2023, quando i partecipanti erano stati in totale 138, ma le conference call erano state quattro.

Il 21 novembre, in occasione della presentazione del nuovo Piano Industriale 2025-2027, IGD ha organizzato un evento in presenza a Milano, dando la possibilità per la prima volta anche di seguire la live webcast della presentazione collegandosi da remoto. I riscontri sono stati ottimi con oltre 200 persone che hanno seguito la presentazione del Piano, tra coloro che hanno presenziato fisicamente (68) e coloro che si sono collegati (139).

Durante il 2024 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con **68 investitori istituzionali nel corso dell'anno**; tra questi, 19 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 a diversi eventi, fra cui si segnalano in particolare la Euronext STAR Conference di Borsa Italiana che si è tenuta a Milano il 20 marzo 2024 e la Epra Conference tenutasi a Berlino nei giorni 17-19 settembre.

Sul versante dei rapporti con gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, IGD ha invece partecipato al Real Estate Credit Investor Day organizzato da Citi, che si è tenuto a Londra lo scorso 15 maggio.

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

> Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

A settembre 2024, **per il proprio Bilancio Finanziario Consolidato 2023**, IGD ha ricevuto per il **settimo 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 178 società europee del settore immobiliare.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2023, IGD ha ottenuto per il decimo 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 170 società europee del settore immobiliare.

> Calendario finanziario 2025

> 6 MARZO
Consiglio di amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024.

> 16-17 APRILE
Assemblea degli Azionisti, rispettivamente in prima e seconda convocazione. Approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025.

> 6 MAGGIO
Consiglio di amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2025.

> 5 AGOSTO
Consiglio di amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025.

> 11 NOVEMBRE
Consiglio di amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2025.

2.5 // Eventi rilevanti dell'esercizio

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

// Eventi societari

Il 23 febbraio 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023. Il Consiglio di amministrazione ha contestualmente approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, parte integrante del fascicolo di Bilancio. Il Consiglio di amministrazione ha inoltre approvato il Bilancio di Sostenibilità 2023, sottoposto a Limited Assurance da parte di Deloitte & Touche per certificare la conformità ai più importanti standards sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards).

In data 18 marzo 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, la Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2023 di IGD, così come presentato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 23 febbraio 2024, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 72,5 milioni di Euro. L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF. L'Assemblea ha inoltre provveduto alla nomina dei nuovi membri Consiglio di amministrazione per il triennio 2024-2026, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026, e dei nuovi componenti del Collegio Sindacale.

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione, previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di amministrazione, Edy Gambetti Vicepresidente del Consiglio di amministrazione e Roberto Zoia Amministratore Delegato e Direttore Generale. Il Consiglio di amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato i poteri di amministrazione della Società, a eccezione di quelli attribuiti al Consiglio di amministrazione dalla normativa applicabile, dallo statuto o mantenuti nell'ambito delle proprie competenze. Inoltre, Il Consiglio di amministrazione, in linea con le disposizioni del Codice di Corporate Governance, ha istituito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nominandone i componenti.

Il Consiglio ha, infine, provveduto all'istituzione di un nuovo "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni attualmente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche nell'ottica della predisposizione di un nuovo piano industriale.

In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di euro.

Il portafoglio è 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).

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD ha provveduto:

> Al rimborso parziale del bond "310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'A-

LA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Inoltre, IGD ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di 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.

In data 7 maggio 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziare periodiche aggiuntive al 31 marzo 2024.

In data 4 luglio 2024 IGD SIIQ ha illustrato al mercato le linee guida del Piano Industriale 2025-2027 che verrà finalizzato e sarà presentato in forma completa entro la fine dell'anno.

In data 1 agosto 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024.

Nel mese di settembre 2024 IGD ha ricevuto, per la settima volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2023. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno a mantenere al massimo livello qualitativo la trasparenza e la 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 decimo 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 7 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2024.

In data 20 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il nuovo Piano industriale 2024-2027.

in data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. Il capitale sociale di Alliance SIINQ S.r.l. è pari ad Euro 50 migliaia. In data 30 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025. Al 31 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. è stata inclusa per la prima volta nell'area di consolidamento del Gruppo.

// Investimenti

Nel corso del 2024 il Gruppo ha concluso i lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo e le attività di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e la galleria commerciale Darsena City e ha proseguito le attività di manutenzione straordinaria presso i centri di proprietà.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2024:

		31/12/2024 Euro/mln
Progetti di sviluppo	Progetto Porta a Mare (Trading) *(in corso)*	**0,90**
Progetti di sviluppo	FIT-OUT Officine Storiche	**4,43**
Progetti di sviluppo	Restiling Centro Leonardo	**2,47**
Progetti di sviluppo	Manutenzioni straordinarie	**11,71**
Progetti di sviluppo	Altri	**0,51**
Progetti di sviluppo	Progetto IT	**0,33**
Totale investimenti effettuati		**20,35**

> Progetti di sviluppo

// Progetto "Porta a Mare"

Nel corso dell'esercizio, la società controllata Porta Medicea ha effettuato interventi per il completamento delle unità residenziali nel sub-ambito Officine Storiche e per la sistemazione dei sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 898 migliaia. Al 31 dicembre 2024 sono state perfezionate le vendite di 4 unità residenziali e di 5 box, a seguito delle quali per il sub-ambito Officine Storiche sono stati completati 34 rogiti e stipulate 2 proposte vincolati con rogito programmato nel primo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali.

// Interventi di restyling

Al 31 dicembre 2024 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.



> Manutenzioni straordinarie

Nel corso dell'esercizio 2024 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 18.582 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande, di restyling presso il centro commerciale Leonardo, di revamping presso i centri commerciali Esp e le Maioliche, di impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle.

Al 31 dicembre 2024, 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 2024 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno.

> Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Nel secondo semestre del 2024 la ripresa dei mercati è proseguita e sebbene siano ancora in atto la guerra russo-ucraina e la crisi israelo-palestinese, la stabilizzazione dell'inflazione e i ripetuti tagli degli interessi da parte della BCE hanno consolidato l'interesse alle attività di investimento nel mercato commercial real estate europeo ed Italiano. Le prospettive per il 2025 sono positive e si prevede che ulteriori tagli dei tassi d'interesse attrarranno gli investitori core nei mercati consolidati e i value-add in quelli emergenti. Di seguito una fotografia degli investimenti nei sette principali Paesi europei:

> INVESTIMENTI NEI TOP 7 PAESI EUROPEI



UK
R12M: €63.4B
23% Incremento
Q: €20.1B

PAESI BASSI
R12M: €11.1B
36% Incremento
Q: €3.6B

FRANCIA
R12M: €18.1B
-2% Decremento
Q: €4.8B

SVEZIA
R12M: €11.4B
58% Incremento
Q: €4.9B

SPAGNA
R12M: €14.0B
20% Incremento
Q: €5.0B

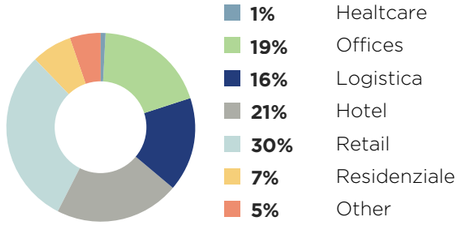
GERMANIA
R12M: €34.3B
21% Incremento
Q: €12.4B

ITALIA
R12M: €9.9B
47% Incremento
Q: €3.6B

Fonte CBRE 4°Q 2024

Al 31 dicembre 2024 si sono avuti transazioni immobiliari commerciali pari a 9,9 miliardi di euro registrando un incremento del +47% rispetto al 2023. Il grafico seguente mostra la spaccatura degli investimenti dell'anno per classe immobiliare:

> BREAKDOWN INVESTIMENTI COMMERCIALI ITALIA 2024



1% Healtcare
19% Offices
16% Logistica
21% Hotel
30% Retail
7% Residenziale
5% Other

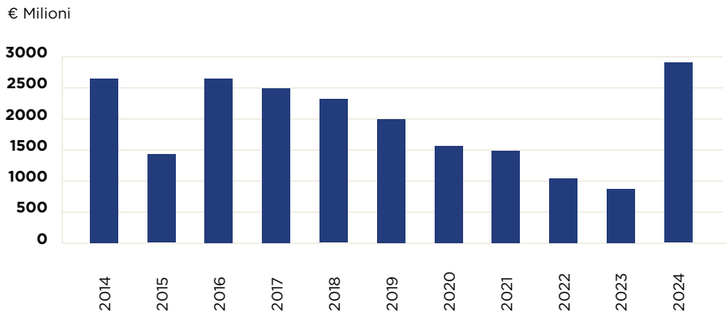
Fonte CBRE 4°Q 2024

> Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Nel 2024 l'asset class retail è quella che ha registrato il maggior volume di investimenti raggiungendo il valore di 2,9 miliardi di euro e segnando una crescita del 236% rispetto all'anno precedente.

Nel 2024 si sono registrate cessioni High street, tra cui la principale nel quadrilatero di Milano, ma si sono riviste anche cessioni di Portafogli grocery come il Portafoglio Food di IGD e di Gallerie Commerciali quali Parma retail, Roma Est, Forum Palermo a conferma del rinnovato interesse degli investitori in queste tipologie di immobili.

> GRAFICO EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI RETAIL IN ITALIA 2014_2024 (ML/€)



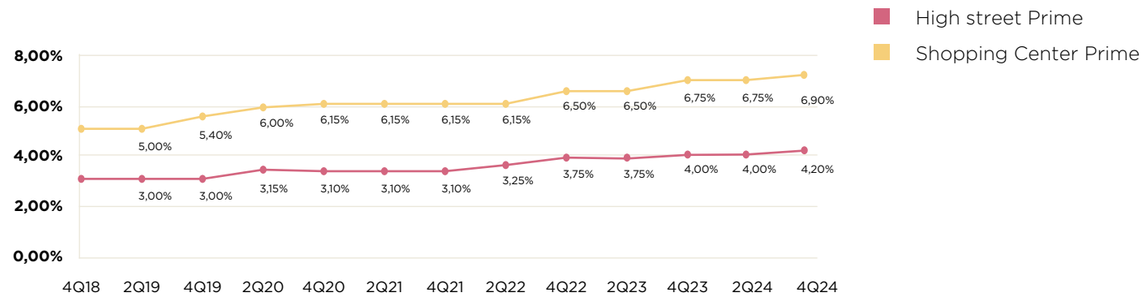
Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

Il 2024 l'andamento delle vendite al dettaglio ha registrato un aumento di valore su base tendenziale di +1,1% contrapposto a un calo nel volume di -0,2%. La spesa complessiva è cresciuta per l'effetto inflattivo a scapito dei volumi di acquisto nel comparto alimentare mentre il comparto non alimentare ha registrato un segno negativo sia in termini di valore sia in termini di volume. Solo la grande distribuzione ha registrato incrementi di vendite contemporaneamente nel comparto alimentare e non alimentare.

Le presenze nei Centri Commerciali sono cresciute rispetto all'anno precedente del +1,6% (dati CNCC) e l'attività di sviluppo ha registrato il rilascio di 93.000 mq di nuova GLA retail.

Alla fine del 2024 il net prime yield dei centri commerciali è cresciuto di 15 bps attestandosi a 6,90% mentre lato canoni i "prime" si confermano a 1.100 €/anno.

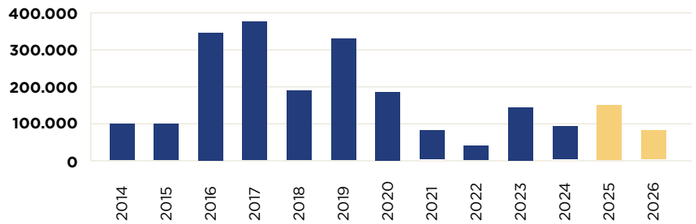
> RENDIMENTI IMMOBILIARI NETTI IN ITALIA



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

> L'offerta e pipeline settore retail

> GRAFICO DI NUOVI SVILUPPI RETAIL COMPLETATI E IN COSTRUZIONE AL 31 DICEMBRE 2024 (GLA >10.000 MQ)



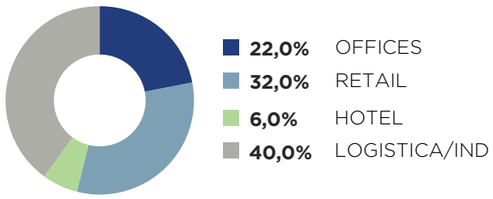
Volume nuovi sviluppi retail (mq/GLA)

Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

> Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Negli ultimi cinque anni l'economia della Romania ha sempre sovraperformato rispetto alla media europea mentre nel 2024 il Pil è cresciuto solo dello 0,8%, risultato in linea con la media europea ma inferiore alle attese. Il tasso di disoccupazione, dal picco del 6,1% degli anni covid, è progressivamente migliorato e nel 2024 si è attestato al 5,3%. L'inflazione negli ultimi anni ha seguito lo stesso andamento di quella europea ma sempre ad un livello sensibilmente superiore alla media. Nel 2024 la riduzione è stata ripida e si prevede si assesti al 5,5% per ridursi al 3,4% nel 2025.

> BREAKDOWN INVESTIMENTI COMMERCIALI ROMANIA 2024



Con l'immissione sul mercato di circa 170.000 mq di nuova GLA, nel 2024 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,5 milioni di 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 2024 ha costituito il 57% della nuova GLA immessa sul mercato.

Nel 2024 sono stati inaugurati dodici nuove strutture retail e sei ampliamenti di strutture esistenti. La dimensione media degli ampliamenti è stata di 5.000mq di GLA.

Per il 2025 si prevede il rilascio di ulteriori 280.000 mq di nuova GLA commerciale di cui circa il 48% con il formato del centro commerciale classico.

Dopo il calo registrato l'anno scorso, nel 2024 il volume totale delle transazioni è stato di 733 milioni di euro con una crescita del 43% rispetto al 2023.

La transazione di maggior rilievo è stato l'acquisto di Doraly Expo da parte dell'operatore logistico WDP.

L'asset class logistica/industriale è risultata la più attrattiva per gli investitori con il 40% del totale transato del 2024, seguita dall'asset class retail con il 32%, dall'asset class office con il 22% e dall'asset class hotel con l'6%.

I canoni nei centri commerciali "prime" al 31 dicembre del 2024 sono rimasti invariati a 80€ mq/mese corrispondenti a 960€ mq/anno.

Nel 2024 il tasso di sfitto è risultato di circa 1% a Bucharest e di circa il 2% nelle altre città di importanza regionale. Le vendite hanno ben performato e l'interesse da parte dei retailers si è confermata con l'entrata sul mercato rumeno di nuovi brand del settore cosmetico (Rituals; KiKo Milano) e della ristorazione (Happy Restaurants; Hesburger; Froo).

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

2.6.1 // Il Portafoglio Immobiliare

Al 31 dicembre 2024, il Gruppo IGD presenta un portafoglio patrimoniale così strutturato:

> Portafoglio Immobiliare di Proprietà

è stato valutato da periti indipendenti per un valore di 1.694,17 milioni di euro, registrando una variazione del -13,92% (-273,92 milioni di euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2023. Tale flessione è attribuibile alla cessione di 11 ipermercati e 2 gallerie confluiti nel Fondo FOOD ad aprile. A perimetro costante, la riduzione rispetto al 2023 è stata del -0,67% (-11,48 milioni di euro in valore) mentre, rispetto al semestre precedente, la contrazione si è ridotta allo -0,18% (-3,01 milioni di euro in valore assoluto).

> Portafoglio in lease-hold

Composto da due gallerie commerciali, è stato valutato 10,3 milioni di euro segnando una riduzione del -39,43% (-6,7 milioni di euro in valore assoluto) e del -23,66% (-3,2 milioni di euro in valore assoluto) rispettivamente verso il 31 dicembre 2023 e il 30 giugno 2024. La costante riduzione di valore è dovuta al progressivo avvicinarsi delle scadenze dei contratti di masterlease.

> Partecipazioni in fondi

> **Fondo Juice**: il 40% di partecipazione è valutato 25,67 milioni di euro, in linea con il valore registrato l'anno ed il semestre precedente.

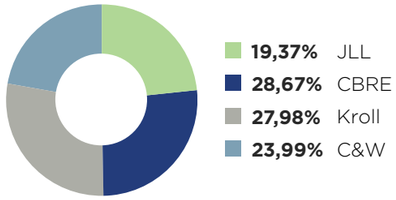
> **Fondo FOOD**: nuova partecipazione del 40% acquisita nel primo semestre del 2024, valutata 80,29 milioni di euro (104,70ML/€ a valore nominale, al netto di una svalutazione di -24,41ML ML/€).

// Il Portafoglio Immobiliare di Proprietà

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito per il 98,6% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,4% 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 sono ubicate 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.

> BREAKDOWN PORTAFOGLIO IGD PER SOCIETÀ DI VALUTAZIONE 31.12.2024



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 31 dicembre 2024 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.24 Totale	Fair Value 31.12.24 Italia	Fair Value 31.12.24 Romania
C&W	**406,42**	**406,42**	**0**
CBRE	**485,68**	**437,42**	**48,26**
KROLL	**474,00**	**405,10**	**68,90**
JLL	**328,08**	**328,08**	**0**
Totale Patrimonio IGD	**1.694,18**	**1.577,02**	**117,16**

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2024 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazione ABI compliant	Altri Compensi	Totale Compensi
CBRE	**130**	**168**	**1.000**	**1.298**
KROLL	**168**	**109**	**52**	**329**
JLL	**67**	**94**	**0**	**161**
C&W	**60**	**72**	**0**	**132**
Totale compensi	**425**	**443**	**1.052**	**1.920**

La voce "altri compensi" accoglie:

> Le fee corrisposte a CBRE per la sua attività in qualità di advisory nell'operazione Food. Tali costi sono stati contabilizzati ad incremento del valore della partecipazione nel Fondo Food;

> I compensi corrisposti a KROLL principalmente per l'attività di Virtual Data Room e piattaforma documentale per l'anno 2024.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2024 sono:

> **"Iper e super"**: la classe Iper e super conta 8 immobili (tutti ipermercati) distribuiti su 4 regioni del territorio italiano per un totale di circa 81.700 mq di GLA. Cinque ipermercati hanno una GLA compresa tra i 6.000 e 10.000 mq, tre ipermercati una GLA compresa tra 14.000 e 16.600 mq. Rispetto allo stesso semestre del 2023 la GLA si è ridotta per un totale di circa 81.800mq. La riduzione è dovuta all'uscita dal perimetro, di undici ipermercati/supermercati, a seguito del perfezionamento della cessione del portafoglio Food avvenuta nell'aprile del 2024 e alla rimodulazione dell'iper del Centro Commerciale le Porte di Napoli avvenuta nel secondo semestre del 2024;

> **"Gallerie e retail park"**: la categoria si costituisce di 25 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 439.711 mq di GLA. Sedici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq, le restanti nove gallerie hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq. Rispetto al 31 dicembre del 2023 la GLA si è ridotta complessivamente di 10.200 mq. Le principali modifiche alla GLA totale sono state il perfezionamento della cessione del portafoglio Food avvenuta ad aprile 2024 che ha visto l'uscita dal perimetro di questa asset class due Gallerie/RP e la rimodulazione dell'Iper del Centro Commerciale le Porte di Napoli a favore della galleria.

Al 31 dicembre 2024 dodici gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use, con votazione da Very Good ad Excellent, nelle categorie Asset performance e Building management e per due ulteriori gallerie è stata sottomessa la domanda di nuova certificazione V6. 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 FER. (Fonti Energia Rinnovabile).

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

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

> **"Altro"**: la categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario pertinenziali 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 32.000 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.

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 avvenuta nel 2023, 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, risulta completato. 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 sono in fase avanzata di vendita, i parcheggi risultano completati.

I sub ambiti Lips, Molo e Arsenale sono 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;

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

> **"Winmarkt"**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale per circa 92.900 mq di GLA ed 1 immobile ad uso uffici di 3.100 mq di GLA distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 96.000 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.

Le unità immobiliari di proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 41, ripartite per categoria di immobile in:

> 8 Ipermercati e supermercati;

> 25 Gallerie e retail park;

> 1 Immobile per trading (Progetto Porta a Mare);

> 6 immobili classificati Altro;

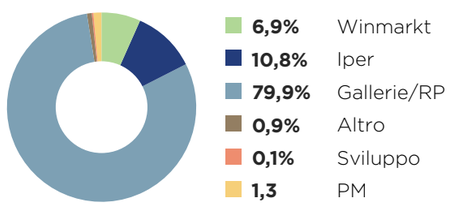
> 1 Iniziative di Sviluppo dirette.

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

> 14 Gallerie;

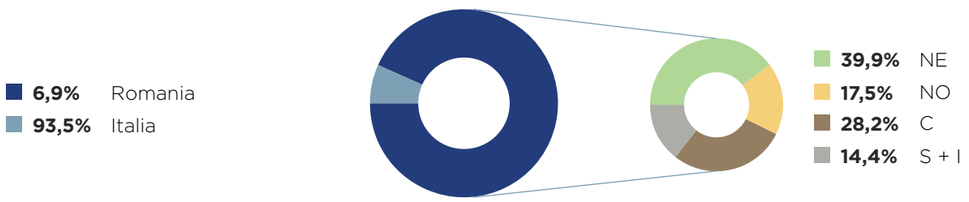
> 1 Palazzina uffici.

> GRAFICO BREAK DOWN PORTAFOGLIO IGD PER ASSET CLASS AL 31 DICEMBRE 2024



RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

> GRAFICO DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA IN ITALIA E ROMANIA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IGD AL 31 DICEMBRE 2024



> CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE ITALIA AL 31.12.2024

E.Romagna:
7 GC, 4 Iper - Super; 5 Altro;

Piemonte:
2 GC + RP;

Lombardia:
3 GC;

Liguria:
1 GC;

Trentino:
1 GC + RP;

Veneto:
1 GC + RP;

Marche:
2 GC, 1 Iniziativa di sviluppo;

Abruzzo:
1 GC, 1 Iper;

Campania:
1 GC, 1 Iper;

Lazio:
2 GC;

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

Sicilia:
2 Iper, 2 GC;



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

> CARTINA DISLOCAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE WINMARKT IN ROMANIA AL 31.12.2024



15 IMMOBILI DI PROPRIETÀ

Muntenia:
6 GC, 1 palazzo uffici;

Moldova:
6 GC + RP;

Oltenia:
1 GC;

Transilvania:
3 GC;

Dobrogea:
1 GC;

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/ restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altro/ Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA Ancora alimentare
CBRE	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	**21.252**	pre riduzione Iper: mq 14.940	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2009**	**2022** Riduzione Iper e Ampliamento Galleria	**100**	Piena Proprietà	**69**	**10**		**1.320**	Adidas, Euronics, OVS, Conbipel, Piazza Italia	IperCoop	**7.221**
JLL	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	**7.683**		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	**2004**	//	**100**	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	**28**	**4**		**900**	Game 7 Athletics, Oviesse, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	**4.500**
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	**7.400**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1996**	**2022**	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**33**	**4**			OVS, Piazza Italia, Calliope, Deichman	Ipercoop (non di proprietà)	**11.000**
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	**12.571**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2001**	**2014**	**100**	Piena Proprietà	**45**	**7**	**3**	**1.730**	Unieuro, Piazza Italia, Terranova, Happycasa, Kiabi	Ipercoop	**14.127**
D&P	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	**16.983**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1999**	**2014**	**100**	Piena Proprietà	**66**	**9**		**2.650**	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann	HP Sole 365 da 2024	**9.570**
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	**20.464**	NB inseriti mq + 2.394 per nuove MS	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2010**	**2019** Riduzione Iper - Ampliamento Galleria **2021**	**100**	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	**58**	**9**		**1.550**	Maisons du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	Nuova GLA ridotta **6.972 mq** da dicembre 2019 **AV 4.356**
CBRE	Centro Commerciale Città delle stelle	Ascoli Piceno (AP)	**20.975**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2002**	**2017**	**100**	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	**46**	**8**	**1**	**2.200**	Piazza Italia, HappyCasa, H&M, Multiplex Stelle, Kiabi, Casa, Clayton, Dverso	Ipercoop	**9.614**
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	**11.145**	pre riduzione Iper: mq 6.347	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2002**	**2019** Restyling parziale e nuova MS PT **2021** Riduzione Iper **2022** Nuova Galleria P1	**100**	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	**27**	**7**	**2**	**1.260**	Euronics, Piazza Italia, Azzurra Sport, Pepco	Ipercoop	**5.870**
D&P	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	**36.062**	pre riduzione Iper: mq 33.493	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2009**	**2021** Riduzione Iper e Ampliamento Galleria (1 Nuova MS)	**100**	Piena Proprietà (escluso ipermercato)	**99**	**16**		**3.800**	Desigual, Azzurra Sport, Piazza Italia, Obi, Scarpamondo, New Yorker, Euronics, Orizzonte, Moby Dick	Spazio Conad	**5.262**
JLL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	**29.952**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1998**	**2017**	**100**	Piena Proprietà	**84**	**16**	**1**	**3.304**	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull&Bear, OVS, Kiabi, Casa, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	**16.536**
JLL	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	**3.576**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1992**	//	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**38**	**1**			Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	**11.500**
CBRE	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	**21.218**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2011**	//	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**88**	**7**		**2.854**	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	**12.625**
D&P	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	**14.905**	comprende MS est. Euronics	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	**1994**	**2018** riduzione Iper e ampliamento Galleria	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**40**	**4**	presente distributore di proprietà Coop Lombardia	**1.280**	Oviesse, Euronics, Pepco, DM	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	**6.214**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1996**	**2007**	**100**	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)		**4**			Mediaworld, Terranova, Scarpe&Scarpe, Pepco	Ipercoop (non di proprietà)	//
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	**7.017**	accorpamento superfici P1 per nuova Palestra	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1989**	**2015**	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**33**	**4**		**1.450**	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Pepco, Portobello	Ipercoop (non di proprietà)	**11.480**
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	**14.874**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**1992**	**2024**	**100**	Piena Proprietà	**60**	**7**			OVS, Mediaworld, King Sport, Terranova	IperCoop	**15.862**
CBRE	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	**17.121**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2016**	//	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**45**	**6**		**3.000**	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
C&W	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	**2.928**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2002**	//	**100**	Piena Proprietà	**23**	**1**		**850**	Librerie Coop, Coop Salute	Ipercoop	**7.476**
D&P	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	**5.835**	Nuovi pdv da ridurione Iper	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2003**	//	**100**	Piena Proprietà (solo Ipermercato + MS da riduzione Iper)		**5**			Conbipel, Euronics, Pepco, HappyCasa	ved. Iper Fonti	
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	**12.353**	pre riduzione Iper. mq 8.003	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2001**	**2019** Riduzione Iper Ampliamento Galleria **2022** e Restyling **2023**	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**35**	**5**	**1**	**1.730**	Decathlon, Deichmann, Portobello, Unieuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 2019 **8.360 mq AV 4.680 mq**
C&W	Centro Commerciale Le Maioliche	Fenza (RA)	**25.318**	pre riduzione Iper. mq 22.313	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2009**	**2019** Riduzione Iper - Ampliamento Galleria **2021**	**100**	Piena Proprietà	**42**	**10**		**2.400**	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 2019 **mq 6.163 AV mq 3.906**
D&P	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	**22.758**		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	**2003**	**2015**	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**72**	**8**		**2.500**	OVS, H&M, Notorious Cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe	Ipercoop (non di proprietà)	//
D&P	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	**16.254**		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE SRL	**2005**	**2018**	**50**	Piena Proprietà	**15**	**2**		**1.320**	UCI, WeArena, TEDI	Despar	**3.715**
D&P	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	**17.235**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2007**	**2014**	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**39**	**8**		**4.500**	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	**12.550**

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

> ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data Apertura	Data ultimo ampliamento/ restyling/rimodulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	N. Altro/ Aree esterne	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA Ancora alimentare
D&P	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	**15.994**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2009**	//	**100**	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	**24**	**5**		**1.450**	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	**6.087**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2014**	//	**100**	Piena Proprietà	**23**	**1**			Unieuro, Coop	Coop	**1.440**
CBRE	Officine Storiche	Livorno (LI)	**16.449**		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	**2023**	//	**100**	Piena proprietà	**24**	**4**			McDonald's, JD Sports, Giochi Preziosi, Wappy		
	Centro Piave	San Donà di Piave (VE)	**11.618**		CSII SPA	DOMA Srl	**1995**	**2003**	//	Master Leasing	**42**	**5**		**1.500**	Cisalfa, Librerie Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	**15.826**
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	**12.640**		CSII SPA E COPA IN HOLDING SPA	IGD SERVICE SRL	**1995**	**2008**	//	Master Leasing	**55**	**7**		**2.400**	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	**18.268**
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	**7.105**	NB aggiunti chioschi PT - Gla ridotta per modifica P2 risorazioni	Fondo Mario Negri	IGD SIIQ SPA	**2003**	//	//	Master Leasing	**55**	**2**		**1.600**	Oviesse, Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

> ROMANIA

Centro Commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/ office	Proprietà	Data Apertura	Data ampliamento/ restyling	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti Auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA Ancora	Area vendita Ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	**19.689**	**16.870**	**309**	**1.129**	Win Magazin SA	**1986**	**2015**	**100**	Piena Proprietà	**109**	//	**400**	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, DM Drogherie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	**1.215**	**1.215**
Winmarkt Big	Ploiesti	**4.864**	**2.776**	**442**	**1.016**	Win Magazin SA	**1976**	**2013**	**100**	Piena Proprietà	**82**	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	**882**	**700**
Winmarkt	Galati	**7.898**	**7.490**	**106**	**367**	Win Magazin SA	**1973**	**2005**	**100**	Piena Proprietà	**36**	//		H&M, B&B, Sevda, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	**827**	**569**
Winmarkt	Ramnicu Valcea	**7.913**	**7.684**	**51**	**166**	Win Magazin SA	**1973**	**2004**	**100**	Piena Proprietà	**35**	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, DM Drogherie Markt, Domo	Carrefour	**900**	**900**
Winmarkt	Piatra Neamt	**5.948**	**4.879**	**337**	**839**	Win Magazin SA	**1985**	**2014**	**100**	Piena Proprietà	**67**	//		H&M, Sevda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	**878**	**520**
Winmarkt	Braila	**7.727**	**6.349**	**93**	**821**	Win Magazin SA	**1978**	**2004**	**100**	Piena Proprietà	**45**	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	**673**	**550**
Winmarkt	Buzau	**5.302**	**4.953**	**32**	**314**	Win Magazin SA	**1975**	**2013**	**100**	Piena Proprietà	**29**	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	**800**	**650**
Winmarkt	Tulcea	**3.963**	**3.777**	**5**	**182**	Win Magazin SA	**1972**	**2002**	**100**	Piena Proprietà	**27**	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	**405**	**405**
Winmarkt	Cluj Napoca	**7.651**	**5.704**	**85**	**1.510**	Win Magazin SA	**1983**	**2011**	**100**	Piena Proprietà	**36**	//		Carrefour Market, DM Drogherie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	**1.338**	**1.188**
Winmarkt	Bistrita	**5.131**	**4.799**	**61**	**392**	Win Magazin SA	**1984**	**2005**	**100**	Piena Proprietà	**33**	//		Altex, Leonardo, DM Drogherie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	**3.434**	**3.302**	**33**	**74**	Win Magazin SA	**1978**	**2013**	**100**	Piena Proprietà	**31**	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	**680**	**680**
Winmarkt	Slatina	**6.086**	**4.833**	**29**	**1.102**	Win Magazin SA	**1975**	**2005**	**100**	Piena Proprietà	**22**	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	**553**	**505**
Winmarkt	Vaslui	**3.622**	**3.452**	**23**	**192**	Win Magazin SA	**1973**	**2006**	**100**	Piena Proprietà	**26**	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	**527**	**527**
Winmarkt	Turda	**2.515**	**2.231**	**-**	**284**	Win Magazin SA	**1981**	**2007**	**100**	Piena Proprietà	**9**	//		Pepco			
TOTALE GALLERIE		**91.743**	**79.099**	**1.607**	**8.388**												
Winmarkt Junior	Ploiesti	**3.012**	**2.137**	**544**	**331**	Win Magazin SA			**100**	Piena Proprietà	**2**						

> Portafoglio immobiliare in leasehold

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 31 dicembre 2024 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.

> Partecipazioni in fondi

AL 31 dicembre 2024 Igd siiq spa ha partecipazioni nei seguenti fondi immobiliari:

Fondo Juice: il fondo, gestito da Savills Investement Management SGR, è costituito da cinque ipermercati ed un supermercato distribuiti nelle regioni Veneto, Toscana, Marche ed Emilia-Romagna per un totale di circa 54.000 mq di gla. La partecipazione della società al 31.12.24 è del 40% del valore.

Fondo Food: il fondo, gestito da Prelios SGR, è costituito da undici Iper/supermercati e due Gallerie/RP distribuiti nelle regioni Emilia Romagna, Lazio, Marche e Veneto per un totale di circa 101.100 mq di gla. La partecipazione della società al 31.12.24 è del 40% del valore.

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.6 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

2.6.2 // Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

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

Importi in milioni di euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziative di sviluppo dirette	Progetto Porta a Mare	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e supermercati	Gallerie commerciali italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)				
Valore contabile 31.12.2023	**399,79**	**1.404,80**	**15,45**	**1.820,04**	**122,02**	**1.942,06**	**2,06**	**23,97**	**1.968,09**	**16,99**	**0,00**	**1.985,08**
Incrementi per lavori 2024	0,46	16,91	0,16	17,53	1,06	**18,59**	0,00	0,90	**19,49**	0,00	0,00	**19,49**
Cessione immobili	(209,20)	(56,94)	0,00	(266,14)	0,00	**(266,14)**	0,00	(2,08)	**(268,22)**	0,00	0,00	**(268,22)**
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	(8,52)	**(8,52)**	0,00	0,00	**(8,52)**	0,00	8,52	**0,00**
Rivalutazioni/ svalutazioni nette	(7,45)	(10,46)	(0,62)	(18,53)	(5,91)	**(24,44)**	0,11	(0,85)	**(25,18)**	(6,70)	0,00	**(31,88)**
Valore contabile 31.12.2024	**183,60**	**1.354,31**	**14,99**	**1.552,90**	**108,65**	**1.661,55**	**2,17**	**21,94**	**1.685,66**	**10,29**	**8,52**	**1.704,47**

2.6.2.1 // Italia

> Ipermercati e Supermercati

Cinque ipermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), i restanti sei ad insegne di livello nazionale e locale (Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop., Gruppo Radenza e Superconveniente) sempre con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna dei fabbricati sono previste a carico del conduttore.

La categoria ipermercati al 31 dicembre 2024 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	31/12/2024
C&W	**24%**
CBRE	**13%**
KROLL	**10%**
JLL	**54%**
TOTALE	**100%**

Per questa categoria di immobili, tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del *discounted cash flow* (DCF). CBRE, C&W e JLL hanno impiegato una durata standard di dieci anni, mentre KROLL ha adottato una durata variabile, determinata dalla scadenza del contratto di locazione in essere e dal conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato pari a 183,60 milioni di euro, registrando una riduzione di valore del -54,07% (-216,17 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo del 2023. Tale diminuzione è dovuta alla fuoriuscita dal perimetro, nel primo semestre del 2024, di 11 iper/super a seguito della cessione del portafoglio FOOD.

A perimetro costante, l'asset class Iper/Super ha registrato un decremento del 3,67% (-5,4 milioni di euro in valore assoluto), imputabile alla rimodulazione del CC Le Porte di Napoli, che ha comportato la riduzione della superficie dell'Iper del Centro Commerciale Le Porte di Napoli.

Rispetto allo stesso periodo del 2023, il tasso di attualizzazione medio, a perimetro costante, ha registrato una contrazione di 15 bps, scendendo al 7,16%. Questo calo è stato influenzato dalla riduzione del tasso medio d'inflazione stimato nei DCF rispetto a quello applicato l'anno precedente.

Il *gross exit yield* medio nei due semestri del 2024 è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente. Al 31 dicembre 2024, infatti, si è attestato al 6,85%, registrando un incremento di 1 punto base rispetto a dicembre 2023 e di 3 punti base rispetto a giugno 2024.

Sempre a perimetro costante, il *gross initial yield* medio ponderato si è attestato al 6,80%, registrando un incremento di 22 punti base rispetto al 31 dicembre 2023 e di 24 punti base rispetto al semestre precedente. Questo aumento è stato in parte determinato dall'indicizzazione dei canoni e dalla riduzione del fair value dell'asset class.

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

> Gallerie Commerciali e Retail Park

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 31 dicembre 2024 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	31/12/2024
C&W	**27%**
CBRE	**30%**
KROLL	**27%**
JLL	**16%**
TOTALE	**100%**

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

Nel primo semestre del 2024, il perimetro dell'asset class Gallerie/RP ha registrato una riduzione di due unità a seguito della cessione del portafoglio Food.

Al 31 dicembre 2024, il fair value totale di questa categoria immobiliare è stato valutato 1.354,3 milioni di euro, registrando una riduzione del -3,60% (-50,5 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo del 2023. La significativa riduzione di FV è principalmente dovuta alla riduzione di due unità del perimetro a seguito della cessione del portafoglio Food, come precedentemente riportato. A perimetro costante il FV ha registrato un incremento dello 0,51% (+6,9 milioni di euro in valore assoluto), dovuto in parte all'incremento di GLA della Galleria Le Porte di Napoli a seguito della riduzione dell'iper, ma principalmente al miglioramento del NOI delle gallerie grazie alla riduzione dello sfitto, all'incremento dell'MGR medio e conseguentemente dell'ERV.

A parità di perimetro, il tasso di attualizzazione medio dell'asset class Gallerie e RP è diminuito di 11 bps rispetto alla stessa data del 2023 e di 7 bps rispetto al semestre precedente, assestandosi all'8,34%. Come per la categoria Iper/super, la riduzione del tasso di attualizzazione è stata influenzata dall'andamento del tasso medio di inflazione stimato utilizzato nei DCF.

Il *gross exit yield* medio ponderato, a perimetro costante, ha subito invece una decompressione di 20 punti base rispetto al 31 dicembre 2023 e di 5 punti base rispetto al semestre precedente, assestandosi all'8,60%. La decompressione del tasso di uscita è stata influenzata dalle cessioni di asset retail verificatesi durante l'anno a tassi ancora "speculativi" da parte di venditori che cercavano da tempo di vendere o per asset che necessitavano di cospicui investimenti per essere adeguati alle esigenze commerciali ed ESG del mercato.

Il *gross initial yield* medio ponderato della categoria, a perimetro costante, si è assestato al 7,72%, con un incremento di 24 bps rispetto allo stesso periodo del 2023 e di 9 bps rispetto al semestre precedente, dovuto sostanzialmente al miglioramento del NOI delle gallerie.

Il *financial occupancy rate* si è attestato al 94,67%, registrando, a perimetro costante, un miglioramento di 51 e 29 punti base rispettivamente verso il 31 dicembre 2023 e verso il semestre precedente.

> Iniziative di sviluppo dirette

Al 31 dicembre 2024, la categoria è stata valutata dall'esperto indipendente CBRE utilizzando il metodo della trasformazione. Alla stessa data, il fair value è stato stimato pari a 2,17 milioni di euro, registrando un incremento del 5,5% rispetto alla stessa data del 2023 (+114 mila euro in valore assoluto) e del 18,13% rispetto al semestre precedente (+334 mila euro in valore assoluto) dovuto all'ipotesi di un utilizzo inferiore dei mezzi propri nel modello di valutazione motivato dal miglioramento delle condizioni di accesso al credito.

> Progetto Porta a Mare

Al 31 dicembre 2024, le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate dalla società di valutazione CBRE per i sub-ambi-

ti Mazzini e Officine, e dalla società Kroll per i sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale. Entrambi i valutatori hanno utilizzato il metodo della trasformazione.

Al 31 dicembre 2024, ciò che resta da sviluppare/vendere del Progetto si suddivide nei seguenti sub-ambiti:

> Mazzini: consiste in un box auto privato, tre posti auto residenziali, trenta box auto locati e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.

> Officine storiche (destinazione retail, residenziale con pertinenze, posti auto privati ad uso pubblico): un totale residuo di 911 mq di SLP (superficie lorda di pavimento) relativi alle residenze ancora da vendere. Questo ambito ha registrato l'inizio dei lavori nel primo semestre del 2015 e, a fine 2024, risulta composto da 8 unità abitative, 12 box auto e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.

> Lips: terreni con permesso di costruire per 15.867 mq di SLP, destinati a retail, turistica, alberghiera e RTA.

> Molo Mediceo: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.350 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.

> Arsenale: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.771 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili, nelle valutazioni di fine anno 2024, è stato di 21,94 milioni di euro, registrando una riduzione di valore dell'8,47% (-2,0 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e dell'8,24% (-1,97 milioni di euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione del fair value è attribuibile alle vendite di unità abitative e pertinenze del comparto residenziale nell'ambito Officine.

Il progetto Porta a Mare, al 31 dicembre 2024, è stato valutato dagli esperti indipendenti Kroll e CBRE con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2024
CBRE	**23%**
KROLL	**77%**
TOTALE	**100%**

> Altro

Alla data del 31 dicembre 2024, la categoria immobiliare "Altro" è stata valutata 14,99 milioni di euro, registrando una riduzione di valore di -0,47 milioni di euro (-3,03%) rispetto alla stessa data del 2023 e di -0,29 milioni di euro (-1,91%) rispetto al semestre precedente. Tale variazione è attribuibile alla flessione dell'MGR dell'immobile a uso foresteria.

La valutazione di questa classe di immobili è stata condotta dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll e JLL, con la seguente ripartizione rispetto al fair value:

Altro	31/12/2024
CBRE	**14%**
KROLL	**2%**
JILL	**84%**
TOTALE	**100%**

Tutti 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 2024 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Romania	31/12/2024
CBRE	**41%**
KROLL	**59%**
TOTALE	**100%**

Il fair value complessivo al 31 dicembre 2024 è stato stimato in 117,16 milioni di euro, evidenziando un decremento del 3,98% (-4,87 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del 2,15% (-2,58 milioni di euro) rispetto al primo semestre del 2024. La contrazione di valore è concentrata nell'asset class Gallerie.

Il fair value delle Gallerie è stato stimato a 114,26 milioni di euro, registrando un calo del 4,08% rispetto al 31 dicembre 2023 e del 2,12% rispetto al primo semestre del 2024. Questo declino è attribuibile a aspetti economici, tra cui la riduzione dell'MGR medio, l'aumento degli spazi sfitti e l'inserimento nei DCF di previsioni di capex concentrate sulle gallerie destinate alla cessione previste a piano.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato delle gallerie è aumentato di 0,32% rispetto al 31 dicembre 2023 e di 0,30% rispetto al semestre precedente, raggiungendo il 9,25%. Questa crescita è correlata all'incremento del tasso di inflazione stimato nei DCF.

Anche il *gross exit yield* medio ha subito una decompressione, aumentando dello 0,22% rispetto allo stesso periodo del 2023 e dello 0,03% rispetto al semestre precedente, attestandosi al 9,42%.

Il *gross initial yield* medio ponderato è salito al 9,02%, con un incremento dello 0,43% rispetto all'anno precedente e dello 0,29% rispetto al primo semestre del 2024, come diretta conseguenza della riduzione del fair value.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt, dopo un calo subito nel primo semestre del 2024, ha registrato un parziale recupero nel secondo stabilizzandosi al 95,83% con una riduzione di 38 bps rispetto al 31 dicembre 2023.

> RIEPILOGO DATI AL 31.12.2024

	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	**8**	**81.800**	**6,80%**	**6,85%**	**7,16%**	**100%**	**151**	**145**
Gallerie commerciali Italia	**25**	**439.700**	**7,72%**	**8,60%**	**8,34%**	**94,67%**	**232**	**240**
Totale Italia IPER e Gallerie	**33**	**521.500**	**7,50%**	**8,39%**	**8,20%**	**95,21%**	**218**	**225**
Gallerie Romania	**14**	**92.900**	**9,02%**	**9,42%**	**9,25%**	**95,83%**	**104**	**110**
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**47**	**614.400**	**7,70%**	**8,46%**	**8,27%**	**95,25%**	**201**	**208**

> 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**
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**60**	**709.600**	**7,30%**	**7,94%**	**8,07%**	**95,42%**	**189**	**191**

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	**183,60**	**fair value**	**183,60**	**399,77**	**(216,17)**
Gallerie commerciali Italia	**1.354,31**	**fair value**	**1.354,31**	**1.404,82**	**(50,51)**
Altro	**14,98**	**fair value**	**14,98**	**15,44**	**(0,46)**
Totale Italia	**1.552,88**		**1.552,89**	**1.820,03**	**(267,14)**
Gallerie commerciali Romania	**105,74**	**fair value**	**105,74**	**119,12**	**(13,38)**
Altro Romania	**2,90**	**fair value**	**2,90**	**2,90**	**0,00**
Totale Romania	**108,64**		**108,64**	**122,02**	**(13,38)**
Totale Gruppo IGD	**1.661,52**		**1.661,53**	**1.942,05**	**(280,52)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Terreni e costi accessori	**2,17**	**costo rettificato/ fair value**	**2,17**	**2,06**	**0,11**
Iniziative di sviluppo dirette	**2,17**		**2,17**	**2,06**	**0,11**

Categoria	Valore contabile 31/12/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Progetto Porta a Mare	**21,96**	**fair value/ costo rettificato**	**21,96**	**23,99**	**(2,03)**
Totale progetto Porta a Mare	**21,96**		**21,96**	**23,99**	**(2,03)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	**10,28**	**fair value**	**10,28**	**16,98**	**(6,69)**
Totale diritti d'uso	**10,28**		**10,28**	**16,98**	**(6,69)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Attività destinate alla vendita	**8,52**	**fair value**	**8,52**	**0,00**	**8,52**
Attività destinate alla vendita	**8,52**		**8,52**	**0,00**	**8,52**

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 31/12/2024	Valore di mercato 31/12/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Totale	**1.704,47**	**1.704,46**	**1.985,08**	**(280,62)**

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

Progetto	Tipologia	Location	GLA	Data completamento	Investimento previsto	Valore contabile al 31/12/2024 (Mln/ €)	% di possesso	Stato
Porto Grande	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	Giu 25	ca. 9,9 Mln/€	2,17	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						**2,17**		

2.7 // Valutazione degli esperti indipendenti

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-241231-01-ITA

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

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

ATTENZIONE: **DOTT. ROBERTO ZOIA**

PROPRIETÀ: **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**

DATA RAPPORTO: **24 GENNAIO 2025**

DATA VALUTAZIONE: **31 DECEMBER 2024**

NOSTRO RIFERIMENTO: ***VAL/CLI/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-241231-01-ITA***

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 5 Aprile 2023 e successiva Lettera di Aggiornamento del Perimetro datata 9 Maggio 2024, una copia delle quali è allegata a questo documento. Le suddette lettere ed i termini lì indicati costituiscono i "Termini d'Incarico", che fanno parte integrante di questo Rapporto di Valutazione.

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA.*

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA.*

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 del 8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 08159600961 – R.E.A. N. 1873621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 08159600961.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

1.2 LE PROPRIETA'

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

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

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

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

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per la galleria commerciale Gran Rondo a Crema da giugno 2014 a dicembre 2015 e per la galleria Millenium a Rovereto da giugno 2015 a dicembre 2018. L'intero portafoglio è stato valutato in data 30/06/2023, 31/12/2023 e 30/06/2024 nel quadro dell'incarico. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

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-241231-01-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-241231-01-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-241231-01-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 CO_2 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 per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo

che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

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

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-ITA*, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA*, la nostra valutazione è basata sul presupposto che le Proprietà siano state edificate in accordo agli strumenti urbanistici e che siano utilizzate senza alcun abuso.

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

Riportiamo sinteticamente di seguito la metodologia utilizzata per determinare il Valore di Mercato delle Proprietà. Per un maggior dettaglio si faccia riferimento ai singoli Rapporti di Valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA*.

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

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

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

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

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

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

4. VALUTAZIONE

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

€400.400.000
(Quattrocentomilioniquattrocentomila Euro)

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

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €406.415.769.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

(i) voi;

(ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

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

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

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

Report di Valutazione

Data del Report 10/02/2024

Data di Valutazione 31 Dicembre 2024

Aumento della Volatilità di Mercato

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sulle attuali e crescenti tensioni geopolitiche che, in combinazione con una ridotta crescita economica in molti paesi e un sentimento di tassi di interesse "più alti più a lungo" che hanno accentuato il potenziale di mercati creditizi limitati e una maggiore cautela da parte degli investitori. Ciò ha comportato movimenti negativi dei valori del capitale e una maggiore volatilità in alcuni mercati immobiliari che ha loro volta hanno un impatto sull'attività di compravendita.

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 qualsiasi maggiore livello di volatilità e potenziale variazione delle condizioni di mercato.

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

Valutazioni di Sviluppi

Il valore dei progetti di sviluppo immobiliare è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Gli asset in fase di sviluppo si rivolgono a una tipologia specifica di acquirenti e possono subire impatti significativi dovuti a diversi fattori quali condizioni economiche più ampie, 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 il monitoraggio e la governance dei sistemi bancari 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

Sebbene gli aumenti generali dei costi dei materiali si siano stabilizzati dal 2022, alcune catene di approvvigionamento specializzate e i costi del lavoro legati all'edilizia rimangono volatili con il potenziale di ulteriori aumenti.. Ciò ha creato un'incertezza nel fornire stime dei costi, che probabilmente continuerà.

Inoltre, vi sono rischi significativi di ritardi nell'approvvigionamento di materiali e mano d'opera specializzati e, di conseguenza, il rischio di continui incrementi dei costi e di ritardi è elevato. Ciò potrebbe esercitare una pressione aggiuntiva sui margini di profitto sia dei costruttori che degli sviluppatori e sulla fattibilità dello sviluppo.

©2023 CBRE, INC.

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

Contratti di Appalto

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

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

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

L'aumento dei costi di costruzione e la carenza di manodopera e materiali possono inoltre influire sulla redditività del costruttore e/o sulla 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 di completare il progetto nei tempi e nei budget previsti. A questo proposito si raccomanda cautela.

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

Destinatario (o Cliente)

IGD SIIQ 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:

Portafoglio Italia

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

IGD SIIQ	Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 15	Livorno
ALLIANCE SIINQ	Negozio	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna
IGD SIIQ	Investimenti	PORTA A MARE - Livorno	Porta a Mare	Livorno

Portafoglio Romania

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ	TECNICO
Winmagazine	Shopping Centre	Galati	Galati	Marius Ene
Winmagazine	Shopping Centre	Cluj	Cluj	Ovidiu Ion
Winmagazine	Shopping Centre	Braila	Braila	Marius Ene
Winmagazine	Shopping Centre	Tulcea	Tulcea	Marius Ene
Winmagazine	Shopping Centre	Buzau	Buzau	Marius Ene
Winmagazine	Shopping Centre	Piatra	Piatra	Marius Ene
Winmagazine	Shopping Centre	Turda	Turda	Ovidiu Ion
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita	Ovidiu Ion
Winmagazine	Shopping Centre	Vaslui	Vaslui	Marius Ene

Fine della Titolarità

Investimento

Incarico

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

Capacità del Valutatore

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

Scopo della Valutazione

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

Fair Value secondo IFRS 13

€ 485.605.500 (EURO) IVA esclusa.

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

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

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

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

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

Assunzioni Speciali Nessuna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessuna.

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

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

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

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

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

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

Affidamento Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

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

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

In fede

Davide Cattarin

Managing Director

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

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

In fede

Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Piazza degli Affari 2
20123 Milan
Project Reference 23-64VAL-0110

CBRE – Valuation & Advisory Services
T: 02 9974 6000
F: 02 9974 6050
W: www.cbre.it

©2023 CBRE, INC.

Report di Valutazione

Data del Report 10/02/2025

Data di Valutazione 31 Dicembre 2024

Aumento della Volatilità di Mercato Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sulle attuali e crescenti tensioni geopolitiche che, in combinazione con una ridotta crescita economica in molti paesi e un sentimento di tassi di interesse "più alti più a lungo" che hanno accentuato il potenziale di mercati creditizi limitati e una maggiore cautela da parte degli investitori. Ciò ha comportato movimenti negativi dei valori del capitale e una maggiore volatilità in alcuni mercati immobiliari che ha loro volta hanno un impatto sull'attività di compravendita.

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 qualsiasi maggiore livello di volatilità e potenziale variazione 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 SIIQ 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:

Portafoglio Italia

PROPRIETA	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
IGD SIIQ	Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
IGD SIIQ	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIIQ	Galleria	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIIQ	Iper	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SIIQ	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SIIQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SIIQ	Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SIIQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara

©2023 CBRE, INC.

IGD SIIQ	Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno
IGD SIIQ	Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 15	Livorno
ALLIANCE SIINQ	Negozio	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna

Portafoglio Romania

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

Fine della Titolarità Investimento

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

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

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

Fair Value secondo IFRS 13 **€ 478.366.000 (EURO) IVA esclusa.**

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

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

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

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

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

Assunzioni Speciali Nessuna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni Le specificità delle proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente report. Come indicato a seguire, abbiamo utilizzato diverse assunzioni riguardanti la titolarità,

lo stato locativo, la tassazione, l'urbanistica, nonché le condizioni e lo stato manutentivo dell'edificio e dell'area - tra cui lo stato del suolo e del sottosuolo -.

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessuna.

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

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

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

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

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

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

Affidamento Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

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

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

In fede

Davide Cattarin

Managing Director

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

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

In fede

Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

+39 02 9974 6900
Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE Valuation S.p.A.
Piazza degli Affari 2
20123 Milan

Project Reference 23-64VAL-0110

CBRE – Valuation & Advisory Services
T: 02 9974 6000
F: 02 9974 6050
W: www.cbre.it

RICS Regulated by RICS

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 gennaio 2025
Pos. n° 26953R02 – 26955R02

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

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: **Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2024 di un portafoglio immobiliare costituito da n. 10 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. (di seguito **KROLL**) 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 2024 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima (per gli immobili a reddito);
- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando il progetto di sviluppo e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente (per gli immobili a sviluppo).

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

Definizioni

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

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

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

"Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni **concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà** espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della **valutazione" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022**[1]; traduzione redatta a cura di KROLL).

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

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

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

"Assunzione speciale" indica "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali **esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non** sarebbe stata formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022).

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti **di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti** dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2024.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata **"Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro** di proprietà, KROLL, 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 KROLL ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al **"criter**io valutativo**" di seguito illustrat**o:

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  - Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  - Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

    -sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;

    -sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

-sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

- Metodo della Trasformazione: **basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.**

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

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

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

Quest'ultimo deve tenere in conto:

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

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

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

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

KROLL 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.

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta), Livorno (sviluppo Porta a Mare)) 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 (CC Tiburtino di Guidonia Montecelio) KROLL non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- **Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato** immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- **Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative** clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;

- Ha considerato, per lo sviluppo di Livorno, le consistenze e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude **specificatamente l'esame di impatto** ambientale derivante da sostanze pericolose o 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 KROLL 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 KROLL sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2024, il Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 474.000.000,00

(Euro Quattrocentosettantaquattromilioni/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 conflitto in Medio-***Oriente continuano ad alimentare l'elevata volatilità dei mercati globali.** *Perdurano conseguenze negative sulla disponibilità delle risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.*

In data 12 dicembre 2024 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato la quarta riduzione dei tassi di ***interesse, che riflette l'allentamento della politica monetaria restrittiva. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti prin****cipali passa da 3,40% a 3,15%. Resta confermato il tasso di inflazione target al 2%.*

*Il mercato immobiliare, caratterizzato da una persistente situazione di incertezza, resta di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di tensione, tuttavia è possibile intravedere margini di miglioramento nel breve-****medio periodo in termini di operazioni di capital market, stante alcune operazioni importanti rilevate nel corso dell'anno,*** *operazioni particolarmente concentrate su alcune asset class (hotel, living, logistica e data center) e sul segmento lusso; occorre dunque* ***monitorare l'andamento delle transazioni e la propensione degli investitori sul settore immobiliare.***

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 2025

Pos. n° 26953R03 – 26955R03

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:
Gianluca Molli
Associate Director,
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:
Savino Natalicchio
Managing Director,
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

KROLL
REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 gennaio 2025

Pos. n° 26953R03

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

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: **Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2024 del portafoglio immobiliare costituito da n. 10 immobili a destinazione commerciale (articolati in n. 6 gallerie commerciali, n. 2 ipermercati, n. 1 parco commerciale e n. 1 area fitness), ubicati sul territorio italiano, indicatoci quale piena proprietà di IGD SIIQ S.p.A.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, KROLL Advisory S.p.A. (di seguito **KROLL**) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà di IGD SIIQ S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 31 dicembre 2024 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

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 tut**te 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[1]; traduzione redatta a cura di KROLL).

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

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

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

"Assunzione speciale" indica **"un'assunzione nella quale si presuppone** che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali esistenti alla data **di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe stata formulata da** un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022).

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e **affitto di ramo d'azienda e dai singoli "rent roll" forniti dalla Proprietà,** rispecchianti la situazione locativa a dicembre 2024.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata **"Iper" che la parte denominata "Galleria Commerciale" come perimetro di** proprietà, KROLL, 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 KROLL ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al **"criterio valutativo" di seguito illustrato**:

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  - Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  - Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

    -sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;

    -sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;

-**sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti** (flussi di cassa).

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

KROLL 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.

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta) in Italia per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (CC Tiburtino di Guidonia Montecelio) KROLL non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- **Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare** locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- **Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole** contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore **eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale** derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- **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 KROLL 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 KROLL 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.

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2024, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 388.300.000,00

(Euro Trecentottantottomilionitrecentomila/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 conflitto in Medio-***Oriente continuano ad alimentare l'elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano** *conseguenze negative sulla disponibilità delle risorse naturali che hanno indotto la Comunità internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.*

In data 12 dicembre 2024 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato la quarta riduzione dei tassi di ***interesse, che riflette l'allentamento della politica monetaria restrittiva. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti prin****cipali passa da 3,40% a 3,15%. Resta confermato il tasso di inflazione target al 2%.*

Il mercato immobiliare, caratterizzato da una persistente situazione di incertezza, resta di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di tensione, tuttavia è possibile intravedere margini di miglioramento nel breve-medio periodo ***in termini di operazioni di capital market, stante alcune operazioni importanti rilevate nel corso dell'anno, operazioni par****ticolarmente* ***concentrate su alcune asset class (hotel, living, logistica e data center) e sul segmento lusso; occorre dunque monitorare l'****andamento delle transazioni e la propensione degli investitori sul settore immobiliare.*

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 2025

Pos. n° 26953R03

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

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

Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 05/02/2025

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 al 31 dicembre 2024 del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 3 Ipermercati, 4 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

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

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

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025. All Rights Reserved

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 3 Ipermercati, 4 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	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 M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
11	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
12	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181

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 2024:

- 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.

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

1.3. Basi della Valutazione

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

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

Valore di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo u**n'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 contrattu**ali 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. Principi Generali

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

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

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

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

Il Dipartimento di Value and **Risk Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di** "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2024 al 04.11.2027.

1.5. 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 fornitaci dal Cliente:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

- 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, 2023 e i primi otto mesi del 2024;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili.

1.6. Metodo di Valutazione

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

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

1.7. 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 €** 319.485.000, **mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a €** 328.080.000 circa.

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

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

In fede,

Riccardo Bianchi MRICS
Head of 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.

Firmato digitalmente da:
Riccardo Bianchi
Data: 05/02/2025 17:34:17

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Certificato di Valutazione

Milano, 05/02/2025

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

Alla cortese attenzione del dott. Zoia

Oggetto: Valutazione semestrale al 31 dicembre 2024 del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 3 Ipermercati, 4 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

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

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

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025. All Rights Reserved

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 3 Ipermercati, 4 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
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	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
8	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
9	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
10	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
11	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181

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 2024:

- 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.

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

di Valutazione, edito a Novembre 2021 (in vigore dal 31 Gennaio 2022) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali IVS.

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

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattu**ali 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. Principi Generali

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

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

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

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

Il Dipartimento di Value and **Risk Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di** "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2024 al 04.11.2027.

1.5. 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 fornitaci 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, 2023 e i primi otto mesi del 2024;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili.

1.6. Metodo di Valutazione

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

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

1.7. 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 **€ 316.115.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a €** 324.710.000 circa.

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

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

In fede,

Riccardo Bianchi MRICS	**Hugo Carlota MRICS**	**Francesco Marchetti**
Head of Value and Risk Advisory	Head of Retail Value and Risk Advisory	Valuer - Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.

Firmato digitalmente da:
Riccardo Bianchi
Data: 05/02/2025 17:33:50

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

7

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 so-

ciale (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 patecipativi

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

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

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

> Informativa sul rispetto dei requisiti statutari

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

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

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

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

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

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

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

> Altre informazioni rilevanti sull'applicazione del regime speciale da parte della Società

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

L'ingresso nel Regime Speciale ha comportato l'assoggettamento ad un'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap nella misura del 20% (cd. "**Imposta d'ingresso**") della plusvalenza complessiva netta derivante dalla differenza tra il valore normale degli immobili destinati alla locazione ed il relativo valore fiscale risultante alla data di chiusura dell'ultimo bilancio in regime ordinario.
A causa della perdita registrata da IGD SIIQ S.p.A. con riferimento all'esercizio 2023, è venuto meno l'obbligo di distribuzione del 70% dell'utile dell'esercizio. In considerazione della necessità di preservare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade del debito corporate e della clausola che non permette la distribuzione di dividendi volontari presente nel regolamento del BOND emesso nel mese di novembre 2023, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 27 febbraio 2024 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2023, che è stata poi approvata dall'Assemblea del 18 aprile 2024.

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 performate le seguenti azioni:

a) Nel corso del 2024, con il supporto di Willis Towers Watson (WTW), è proseguito il secondo step del "Progetto People", cioè la **ridefinizione del processo di Performance Management**, 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.

b) Si è continuato a gestire il turnover ed i relativi replacement, aggiornando o ridefinendo il profilo in fase di recruitment e favorendo i processi di sviluppo delle risorse interne, ove ve ne fosse l'opportunità. Si sono in particolare finalizzati processi di recruitment aperti nell'anno precedente e trovato soluzioni – anche interne – alle vacancy createsi durante l'anno;

c) È stato riconfermato l'accordo vigente di Smart Working per i lavoratori IGD Siiq S.p.A.;

d) 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 31.12.2024 è rimasto sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente. Durante l'anno, infatti, si è registrato lo stesso numero di nuove assunzioni e dimissioni (di cui 4 per pensionamento) determinando un equilibrio complessivo nella forza lavoro.

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	**5**	**16**	**30**	**11**	**0**	**62**	**45%**
Donne	**1**	**6**	**31**	**39**	**3**	**77**	**55%**
Totale	**6**	**22**	**61**	**50**	**3**	**139**	
Percentuale	**4%**	**16%**	**44%**	**36%**		**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**	**1**	**-1**
Quadri	**1**	**2**	**-1**
Imp. Direttivi	**5**	**5**	**0**
Impiegati	**8**	**5**	**3**
Totale	**14**	**13**	**1**

** escluse promozioni per Dir, Q e ID*

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	**6**	**13**	**28**	**31**	**2**	**78**	**56%**
IGD SERVICE	**0**	**9**	**32**	**19**	**1**	**60**	**43%**
Porta Medicea	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**1%<**
Totale	**6**	**22**	**61**	**50**	**3**	**139**	
Percentuale	**4%**	**16%**	**44%**	**36%**		**100%**	**100%**
Perc. le su t.i.					**2%**		

I contratti a tempo determinato sono 3, pari al 2% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, in linea 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 1.1.2024 al 31.12.2024 e rapportato ai contratti al 31.12.2024, è del 10%, in leggero aumento rispetto al 2023. Il dato attesta, seppure in modo ridotto, il parziale permanere del più generale incremento nel mondo del lavoro delle dimissioni volontarie, a seguito di ridefinizione dei propri obiettivi professionali e personali (c.d. "Great Resignation").

La forza lavoro totale del Gruppo Winmarkt Romania si riduce a 30 unità, valore simile a quello registrato nell'anno precedente (31 unità).

L'organico, dopo un calo durato alcuni anni finalizzato all'ottimizzazione dei processi gestionali interni, si stabilizza non registrando assunzioni nel corso dell'anno e di converso una sola uscita per pensionamento di un impiegato.

Il turnover in Romania dell'anno, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro rapportato al totale dei dipendenti al 31.12.2024 è risultato pari al 3,3%.

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**	**1**	**10**	**33%**
Donne	**0**	**3**	**5**	**12**	**20**	**67%**
Totale	**0**	**5**	**12**	**13**	**30**	**100%**
Percentuale	**0%**	**17%**	**40%**	**43%**	**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	**0**	**0**	**0**
Impiegati	**0**	**1**	**-1**
Totale	**0**	**1**	**-1**

Su 30 contratti totali ve ne è solo uno a tempo determinato.

> Welfare

Il 2024 rappresenta l'ottavo 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, influendo positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale.

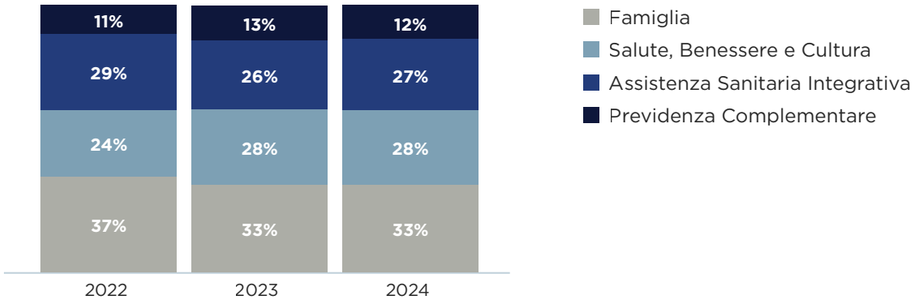
Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e dimensionato in proporzione al tempo effettivamente lavorato) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite credenziali personali.

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 134 dipendenti aventi diritto, il 98% ha usufruito del welfare aziendale.

Si evidenzia che i dipendenti hanno privilegiato le voci rimborsi per le spese famigliari, seguiti da salute benessere e cultura, in leggero aumento l'Assistenza Sanitaria, mentre la Previdenza complementare rimane una voce minoritaria. Incrementando il costo della vita, infatti, aumenta la quota di spesa per le voci indispensabili.

> CONFRONTO SERVIZI DI WELFARE UTILIZZATI



> Politiche retributive e di sviluppo professionale e altre politiche del personale

Nel 2024, 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 valutazione annuale delle performances ha coinvolto tutti i dipendenti a tempo indeterminato in forza dal 01/01/2024.

Nel 2024 sono stati 19 gli aumenti retributivi di ruolo e di merito. Inoltre, è stato dato inizio a 7 nuovi percorsi di crescita professionale, completandone 13 attribuiti negli anni precedenti o nell'anno in corso.

Nel corso dello stesso anno, l'assetto dirigenziale ha subito alcune notevoli evoluzioni, in particolare, sono stati nominati un nuovo Amministratore Delegato/Direttore Generale e un nuovo Presidente. Inoltre, c'è stata l'uscita di un Dirigente e la nomina di due nuove figure dirigenziali. Questi cambiamenti rappresentano un passo significativo per la crescita e il rafforzamento della nostra struttura e un importante contributo strategico al futuro e alla crescita aziendale.

> Attività Formative

Nel Gruppo IGD, nel corso del 2024, l'azienda ha continuato ad investire nella crescita e nello sviluppo delle competenze del personale. In particolare, la formazione ha posto un'attenzione significativa sul rafforzamento delle competenze in lingua inglese, oltre che su percorsi dedicati alla Compliance e allo sviluppo di Hard e Soft Skills.

Tra le prime quelle collegate ad **H&S**. Sono stati completati i corsi obbligatori in tema sicurezza, sia per neoassunti che per le certificazioni in scadenza.

L'ambito Sicurezza ha riguardato:

> Formazione per i neoassunti;

> Aggiornamento preposti;

> Aggiornamento RLS;

> Aggiornamento antincendio.

I corsi a supporto della **compliance** si sono focalizzati sulla Privacy e sul sistema Anticorruzione.

Riguardo alle hard skills, in connessione all'implementazione del nuovo sistema di Valutazione delle Competenze, è stata avviata per tutti i dipendenti una formazione sul ridisegno del Performance Management.

Infine, sono stati attivati approfondimenti del **know-how tecnico-specialistico**.

IGD Service, anche per quest'anno, ha aderito con entusiasmo all'Academy CNCC per Shopping Center Manager dedicando 5 risorse, con il supporto didattico ed organizzativo di Università Cattolica – Milano, a questo progetto è volto ad aggiornare e far acquisire le competenze adeguate per affrontare con dinamicità l'evoluzione del nostro settore. Le tematiche affrontate sono state la sostenibilità e la digitalizzazione, oltre ad approfondimenti sulle strategie di marketing, sull'omnicanalità e la customer experience. Un'altra parte del corso è stata dedicata alla gestione del budget, allo specialty leasing e al people management, con la preziosa testimonianza di importanti gruppi che operano nel settore della gestione e degli investimenti immobiliari.

Le attività formative elencate sono state svolte sia in **forma digitale** che in **presenza**.

Durante il corso dell'anno, tutti i dipendenti hanno partecipato ad almeno un'iniziativa formativa, raggiungendo così una copertura del 100% rispetto al totale dei dipendenti in forza al 31.12. Le ore complessivamente erogate sono state 1.846, con un investimento di 48.702 euro.

Tuttavia, il numero complessivo di ore di formazione erogate è stato inferiore rispetto all'anno precedente principalmente perché nel 2024 non vi è stata la necessità di particolare formazione obbligatoria, le cui scadenze sono previste nei prossimi anni.

> Formazione Gruppo Winmarkt

Nel 2024, non è stato possibile erogare una formazione organica così come svolto negli anni precedenti, aspetto questo testimoniato anche dalla diminuzione delle dedicate alla formazione professionale di circa il 32% nel 2024 rispetto all'anno precedente (50 ore di formazione professionale contro 156 ore).

Di converso è stata organizzata un'attività più mirata, che ha coinvolto il servizio leasing e la rete di gestione dei centri commerciali, oltre a due formazioni specifiche rivolte alle aree finanziare e investimenti.

Tali fattispecie discendono altresì dalla decisione strategica della Capogruppo di avviare l'attività di dismissione del portafoglio nell'arco del successivo Piano Industriale 25-27.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2024

A partire dal 2011 IGD ha strutturato un percorso orientato alla sostenibilità, consapevole dell'importanza che i fattori ambientali, sociali e di governance hanno per perseguire una crescita sana e duratura in una logica di lungo periodo. La Società è al contempo proprietaria degli immobili e si occupa della loro gestione: ha quindi le leve sia per poter intervenire strutturalmente sugli asset che per realizzare operativamente nei Centri Commerciali le politiche individuate.

Dal 2013 IGD ha integrato la sostenibilità nella pianificazione strategica, coinvolgendo gli stakeholder interni ed esterni e, dal 2017, ha strutturato la strategia di sostenibilità su 5 direttrici 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 eticamente nei rapporti con tutti gli stakeholder, sia attraverso i presidi necessari per il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia favorendo 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.

La strategia di sostenibilità è parte integrante della pianificazione aziendale a partire dal Business Plan 2014-2016 e fa parte sia del Business Plan 2022-2024 che di quello relativo al 2025-2027.

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. Al termine di ogni Business Plan, parallelamente al processo di valutazione del livello di raggiungimento dei target prefissati, l'Azienda identifica gli obiettivi che intende perseguire nella successiva pianificazione. Per questa ragione, nel corso del 2024 ha svolto un percorso di analisi e valutazione che ha portato ad identificare i target e le ambizioni che intenderà raggiungere nel prossimo triennio.

Gli elementi che compongono e rendono concretamente operativa la strategia della Società sono tre:

1. I temi material.

2. Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione).

3. I rischi e le politiche/azioni collegate.

2.10.1 // I temi material

I temi materiali sono alla base della strategia di sostenibilità. La loro definizione e identificazione permette all'azienda di focalizzare i reali ambiti sui quali definire le azioni collegate alla sostenibilità, evitando di impiegare risorse (umane ed economiche) su obiettivi non rilevanti. Le tematiche materiali sono state identificate da IGD dal 2017, in linea con quanto definito dai GRI Standards, e sono state annualmente riviste e adeguate tenendo conto sia delle eventuali nuove istanze collegate alla gestione del business che di quanto emerso dal rapporto con gli stakeholder. Nel corso del 2022, a seguito della nuova definizione della materialità riportata nell'aggiornamento dei GRI Standards del 2021, la Società ha provveduto ad aggiornare i propri temi material focalizzando l'attenzione sull'impatto dell'organizzazione su ambiente, economia e persone. Nel corso del 2023 e del 2024 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 e 2024 sono stati ricondotti all'interno dei 5 filoni strategici aziendali:

Green	Responsible	Ethical	Attractive	Together
1. Road to zero emissions	**4.** Buona occupazione	**6.** Governance, etica e corruzione	**7.** Valorizzazione del portafoglio	**10.** Relazione con la comunità e gli stakeholder
2. Zero waste	**5.** Benessere, salute e sicurezza		**8.** Spazi da vivere	
3. Accessibilità e mobilità sostenibile			**9.** Innovazione	

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 2024 ha rappresentato il terzo anno della Pianificazione di Sostenibilità, riferita al triennio 2022-2024. Semestralmente il Gruppo monitora lo stato di avanzamento circa la realizzazione degli obiettivi previsto nel Piano condividendo i risultati raggiunti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Nei tre anni il Gruppo ha portato a compimento l'83% 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 si veda il sito www.gruppoigd.it/sostenibilità.

Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2022-2024 viene utilizzata la seguente scala:

Legenda livello di raggiungimento obiettivi:

- 4/4 pienamente raggiunto
- 3/4 raggiunto in parte significativa
- 2/4 raggiunto in piccola parte
- 1/4 non raggiunto

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.10 SOSTENIBILITÀ: STRATEGIA E PERFORMANCE 2024

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivon al 2024
GREEN	**Utilizzo di energia elettrica proveniente al 100% da fonti rinnovabili_Italia.**	Acquistata il 95% di energia rinnovabile complessivamente nel triennio.	
	Produzione di energia: **raddoppiare** l'energia prodotta da **fonti rinnovabili (baseline 2021)**.	Cresciuta del 53% la quantità di energia prodotta da pannelli fotovoltaici (+1.072 kwp, 6 impianti fotovoltaici installati).	
	Ridurre i consumi energetici - almeno del 15% (base 2018).	L'intensità al metro quadro dei consumi energetici al 2024 si è ridotta del 30% (baseline 2018).	
	Valutare le emissioni "scope 3" e definire prime riduzioni.	Rendicontate le emissioni Scope 3 dal 2022. Definiti obiettivi di riduzione per il Piano di Sostenibilità 2025-2027.	
	Sviluppo di progetti per favorire la **biodiversità** in almeno 4 Centri Commerciali (piantumazione alberi, tutela animali, boschi urbani, ecc.).	Progetto realizzato in 4 Centri Commerciali.	
	Aumentare del 15% la **raccolta differenziata (baseline 2021)_Italia**.	Nel triennio è stato differenziato l'85% dei rifiuti.	
	Ulteriori **9 asset certificati Breeam** al 2024 (oltre gli 8 già certificati al 2021).	Nel triennio certificati 5 Centri Commerciali.	
	Inserimento di spazi di **ricarica per auto elettriche** nel 100% del portafoglio italiano (ricarica <22kw e/o ricarica «fast»).	Sono 19 su 24 i Centri Commerciali con almeno un colonnina ricarica auto elettriche.	
RESPONSIBLE	Formare ogni anno il 100% dei dipendenti Italia e Romania.	Fra Italia e Romania, ogni anno, nel corso del triennio, il 94% dei dipendenti ha svolto almeno una attività formativa.	
	Realizzare una **indagine di clima** durante il triennio ed almeno due «pulse surveys» per comprendere la percezione dei lavoratori su questioni specifiche_**Italia**.	Realizzata indagine di clima e 2 indagini «pulse» (1 in merito al welfare aziendale ed 1 per la definizione del nuovo modello di competenze).	
	Definire un obiettivo collegato a tematiche Esg per parte della popolazione aziendale (a partire da quello definito per il management)_italia.	Ogni anno attribuiti obiettivi ESG ai dipendenti in possesso delle leve operative per raggiungerli.	
	Inserire ogni anno almeno un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti_**Italia**.	Inserito almeno un elemento di novità annualmente all'interno del Piano di Welfare aziendali (convenzioni, servizi, ecc).	
	Certificare il 100% dei Centri Commerciali secondo lo schema «Biosafety Trust Certification» garantendo così il presidio di salute in linea con i protocolli Covid.	L'intero portafoglio delle Gallerie di proprietà Italia, oltre che la sede, sono state certificate annualmente secondo lo schema Bio Safety Trust 2022 e 2023 e secondo il Biological Shield Approach nel 2024.	

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivon al 2024
ETHICAL	**Integrare in maniera crescente i rischi di sostenibilità all'interno dell'Enterprise Risk Management.**	Il percorso di integrazione è in corso, in collaborazione con la funzione Risk Management, recentemente introdotta.	
	Ampliare la partecipazione del Consiglio di Amministrazione alla CSR.	Definito il Comitato di indirizzo strategico all'interno del Consiglio di Amministrazione nominato nel mese di Aprile 2024, con delega anche alla definizione delle strategie di sostenibilità.	
	Sviluppare una strategia di **Cybersecurity aziendale**.	A seguito delle attività svolte fra il 2022 ed il 2024 in materia di cybersecurity, in definizione le procedure e la Policy.	
	Aggiornare le normative interne nel massimo rispetto della legislazione vigente in tema "privacy".	Aggiornate le procedure e svolte le opportune attività di audit.	
	Codificare un sistema per la valutazione (sia in fase di selezione che periodicamente durante il rapporto contrattuale) dei fornitori lungo la supply chain in ottica di sostenibilità.	Definita policy per la gestione sostenibile della Supply Chain con sistema di valutazione dei fornitori.	
	Mantenere il **Rating di Legalità con il massimo del punteggio**.	Rinnovo ottenuto per la quinta volta nel 2024 con il massimo della valutazione (3 stellette).	
	Mantenere la certificazione UNI ISO 37001.	Ottenuto il rinnovo triennale della certificazione.	
ATTRACTIVE	Realizzare attività di **restyling/ refurbishment in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico**.	Progetti di restyling/revamping realizzati in 4 Centri Commerciali: La Favorita, Portogrande, ESP e Leonardo.	
	100% dei Centri Commerciali con almeno una iniziativa annua con tematica sociale o ambientale.	Iniziative con tematica sociale/ambientale organizzate in media annualmente nel 95% dei Centri Commerciali.	
TOGETHER	Definire un **framework per l'emissione di strumenti finanziari collegati ad ambiti di sostenibilità**.	Framework realizzato ad inizio 2022.	
	Valutare l'opportunità di ottenere un **Rating ESG *solicited***.	Ottenuto Rating *solicited* GRESB a partire dal 2023.	
	Organizzare un **Investor/CSR day**.	Organizzato Investor Day in occasione delle presentazione del Business Plan 2025-2027.	
	Incrementare il numero di eventi a cui partecipare anche con focus specifici su temi ESG.	L'azienda ha partecipato al Sustainability Week organizzao da Borsa Italiana nel triennio.	
	Coinvolgere almeno il 50% dei tenant nella condivisione dei dati sui consumi energetici, iniziando un percorso volto alla definizione di comuni attività sulla csr.	Coinvolti annualmente circa 300 tenant nella raccolta dei dati sui consumi ogni anno (dal 2022), corrispondenti al 70% dell'obiettivo individuato (50% del totale).	
	Coinvolgere almeno una associazione no profit nel 100% dei Centri Commerciali_ Italia.	Il 95% dei Centri Commerciali, in Italia, in media nel triennio, ha coinvolto annualmente almeno una associazione no profit.	
	Valutare l'opportunità di riprendere il progetto "Social Borgo".	Dopo la riprogettazione avvenuta nel 2023, il progetto si è sviluppato con la collaborazione del tessuto associativo nel Centro Commerciale Borgo (BO).	

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.

In questo contesto, nel corso dell'anno l'azienda ha operato per proseguire l'integrazione iniziata nel 2023 fra i rischi legati agli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG) ed il modello di Enterprise Risk Management (ERM). Nel 2023 ha definito un progetto a step e realizzato la prima fase dello stesso, corrispondente al collegamento fra i rischi ESG a quelli contenuti nel sistema di monitoraggio dell'ERM, garantendo così una lettura integrata e complessiva del sistema di gestione dei rischi aziendali. Nel 2024 ha perfezionato ulteriormente il processo di integrazione con l'inserimento effettivo dei rischi di sostenibilità nell'ERM, collegati al sistema di monitoraggio e controllo in esso contenuto. Ciò ha comportato anche una modifica del sistema di classificazione dei rischi contenuti nell' ERM. Il processo, in fase di finalizzazione, entrerà complessivamente in vigore nel corso del 2025.

I rischi ESG adesso 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 2024

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 2024 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/.

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

IGD stima risultati operativi in crescita anche nel 2025, nonché un miglioramento della gestione finanziaria in virtù dell'operazione di rifinanziamento conclusa a febbraio 2025. Per tali ragioni, e sulla base dell'attuale scenario macroeconomico e operativo, l'Utile netto ricorrente (FFO) 2025 è atteso a circa 38 milioni di euro, in crescita del +6,7% rispetto al dato di fine 2024.

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 2024, il modello di Risk Management del Gruppo ha consolidato l'evoluzione avviata l'anno precedente, con l'integrazione definitiva di modelli quantitativi avanzati per la valutazione del rischio. Questi modelli, basati su simulazioni probabilistiche, consentono di analizzare il rischio a diversi livelli di confidenza, considerando sia scenari normali che condizioni di stress test.

Il framework di risk appetite, perfezionato nel 2023, è stato ulteriormente validato e applicato operativamente, con l'utilizzo di parametri quantitativi strettamente legati agli indicatori chiave del piano di budget, tra cui FFO (Fund for Operations), LTV (Loan to Value) e ICR (Interest Coverage Ratio).

Inoltre, è stata sviluppata un'attività di benchmarking che ha confermato la sostanziale completezza della risk library del Gruppo rispetto ai peer più rilevanti e alle tendenze del mercato in cui opera. Questo ha rafforzato la capacità del Gruppo di identificare tempestivamente le principali aree di rischio e di affinare le strategie di mitigazione, in linea con le best practice di settore.

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 regolarmente l'economia italiana e i principali indicatori macroeconomici per aggiornare il Piano Strategico e il Budget annuale. Analizza la concorrenza, i trend di consumo e il posizionamento dell'offerta rispetto al target di riferimento, adeguando il merchandising mix e il pricing in funzione dei trend di mercato.

L'attenzione è rivolta anche all'evoluzione delle abitudini dei consumatori, con un focus sull'integrazione di servizi non replicabili dall'e-commerce e sull'inserimento di destination stores per mantenere l'attrattività dei centri commerciali.

Per il portafoglio in Romania, la diversificazione territoriale riduce i rischi legati alle variazioni nei consumi. La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora la concorrenza locale e risponde con interventi di rinnovamento, manutenzione straordinaria e strategie di marketing per rafforzare l'attrattività dei centri commerciali.

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.

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
La Direzione Commerciale definisce la pianificazione commerciale per ottimizzare il tenant mix dei centri commerciali e l'offerta, riducendo il rischio di errori strategici. La società monitora costantemente vendite, vacancy e trend di mercato tramite aggiornamenti dati e strumenti di benchmarking. Ogni decisione non ordinaria sugli spazi commerciali è soggetta ad approvazione e a riunioni periodiche di coordinamento.

L'analisi del tenant mix considera localizzazione, caratteristiche del centro e studi di mercato supportati da esperti. L'istituzione di un Servizio Marketing con personale dedicato permette analisi più puntuali per definire strategie mirate per centri, tenant e categorie merceologiche. La società valuta la soddisfazione dei clienti con interviste e questionari.

In Romania, il Management locale cura il mix di operatori con attenzione alla posizione geografica e all'identità regionale, considerando la presenza di ancore strategiche. La società analizza costantemente l'evoluzione del Merchandising Mix e del tenant mix tramite report mensili. Inoltre, ha previsto la riconversione di spazi meno attrattivi in uffici o servizi per massimizzare rendimenti e durata contrattuale.

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.

Tra le azioni più rilevanti adottate dal Gruppo come parte della strategia di risposta al rischio vi sono:
> La rimodulazione delle gallerie commerciali in funzione delle superfici della GDO dei formati ipermercati;
> La revisione dei canoni con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo. In parallelo, sono definite strategie commerciali sinergiche tra l'ipermercato e la galleria, mirando al potenziamento della collaborazione in ambito marketing e gestione. L'obiettivo principale è migliorare complessivamente l'esperienza del cliente;
> La creazione ove possibile di Shop in Shop per gli ipermercati non soggetti a resizing per migliorare la redditività e soprattutto la specializzazione dell'offerta;
> Il potenziamento del servizio clicca e ritira sfruttando gli ex magazzini degli ipermercati che si caratterizzano per l'elevata accessibilità.

2.12.1.8 Rischio - Non ottimale gestione/monitoraggio del processo di trasformazione digitale

Principali eventi connessi al rischio:
> Diminuzione dell'attrattività del centro commerciale / gallerie;
> Difficoltà di rispondere alle esigenze personalizzate del visitatore.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
IGD ha completato l'integrazione delle strategie di marketing digitale nei Centri Commerciali, consolidando un percorso iniziato con l'introduzione del ruolo di Digital Specialist. Il Piano Digitale è stato sviluppato con l'obiettivo di rafforzare la fidelizzazione, incrementare la loyalty e personalizzare l'offerta per i visitatori, attraverso un sistema strutturato di lead generation, profilazione e interazione con tenant e clienti.

L'implementazione del sistema di Customer Relationship Management (CRM) nei Centri Commerciali ha consentito di ottimizzare la gestione dei contatti e migliorare l'esperienza dei clienti, grazie all'integrazione di diversi touchpoint, sia fisici che digitali. Il restyling dei siti web ha reso la navigazione più intuitiva e coinvolgente, mentre l'Area Riservata "Area PLUS +" offre agli utenti contenuti esclusivi, promozioni personalizzate e opportunità di engagement, favorendo una relazione più diretta e conti-

nuativa con il pubblico.

I social network, attraverso strategie mirate di influencer marketing e iniziative commerciali dedicate, giocano un ruolo chiave nella valorizzazione dei prodotti disponibili nei Centri Commerciali e nell'incremento del traffico nei punti vendita. Questo approccio omnicanale consente di rafforzare il posizionamento della società, creando un ecosistema digitale sempre più integrato e allineato alle evoluzioni del mercato.

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 2024 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
Negli ultimi anni, IGD ha implementato un insieme strutturato di misure per minimizzare il rischio legato a eventi pandemici, integrando tali azioni nelle proprie strategie di sostenibilità e gestione operativa. L'esperienza maturata durante l'emergenza Covid-19 ha portato la Società a consolidare un approccio basato sulla prevenzione, la continuità operativa e la sicurezza, garantendo così un'elevata resilienza del proprio portafoglio immobiliare.

Per tutelare la salute di visitatori, tenant e dipendenti, IGD ha adottato protocolli rafforzati di igiene e sanificazione nei Centri Commerciali, mantenendo elevati standard di pulizia e sicurezza. La Certificazione BIOSAFETY TRUST CERTIFICATION, ottenuta inizialmente per sette Centri Commerciali e la sede di Bologna, è stata progressivamente estesa all'intero portafoglio, a testimonianza di un impegno costante nel garantire ambienti sicuri e conformi alle migliori pratiche internazionali.

Parallelamente, la Società ha introdotto strumenti per una gestione più flessibile delle attività operative e finanziarie, con modelli organizzativi che prevedono l'adozione di soluzioni digitali per la gestione del lavoro e la comunicazione con i tenant. La pianificazione finanziaria è stata rafforzata con un approccio prudente, che prevede la diversificazione degli investimenti e l'ottimizzazione delle spese, al fine di preservare la stabilità economica anche in scenari di incertezza.

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).

RELAZIONE SULLA GESTIONE
2.12 PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI IGD SIIQ SPA E IL GRUPPO SONO ESPOSTI

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società, data la specificità del business e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione All Risk con un primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun Centro Commerciale.

La Società adotta una politica di investimento per la manutenzione e la qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto a inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, è stata convenuta l'assegnazione delle operazioni peritali relative ai danni su fabbricato a un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nella gestione dell'istruttoria e nella conseguente formulazione della offerta di liquidazione. La Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali.

A fronte della crescente attenzione al rischio sismico collegata ai recenti eventi naturali che hanno caratterizzato il Paese, la Società ha ulteriormente rafforzato lo studio dei fattori di potenziale rischio valutando, nello specifico, l'opportunità di adeguamento dei presidi di messa in sicurezza e coperture assicurative. Negli ultimi anni, inoltre, la Società ha negoziato ulteriori modifiche di termini contrattuali della Convenzione All Risk, innalzando il valore assicurato per alcune tipologie di eventi ritenuti maggiormente probabili e impattanti.

Il rischio catastrofale è un argomento di estrema importanza per il Gruppo, soprattutto alla luce degli eventi alluvionali che hanno colpito la regione romagnola. La Società, infatti, consapevole della rilevanza del rischio in esame, già nell'esercizio 2023 ha innalzato i massimali/la copertura per far fronte all'eventualità che si verifichino eventi catastrofali.

2.12.2.2 Rischio - Criticità nella gestione/monitoraggio del credito da canoni di locazione e spese condominiali

Principali eventi connessi al rischio:
> Insolvenza dei clienti;
> Criticità nel recupero del credito su clienti.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società adotta un approccio strutturato e multidisciplinare per la gestione del rischio creditizio degli operatori. Durante la fase precontrattuale, vengono valutate la solidità patrimoniale, finanziaria ed economica degli operatori, attraverso analisi condotte con il supporto di esperti esterni, e vengono richieste garanzie come fidejussioni o depositi cauzionali. Nel corso del rapporto contrattuale, un sistema dedicato – con analisi mensili e monitoraggio quotidiano – verifica costantemente la situazione creditizia, inviando alert automatici in caso di deterioramento del rating e attivando le procedure interne per la gestione delle anomalie. In situazioni eccezionali, è possibile applicare misure di sostegno temporaneo per operatori meritevoli.

La Direzione Leasing, Digital & Innovation collabora strettamente l'ufficio Contratti, il Credit Management e le funzioni legali per produrre report periodici, assicurando un controllo accurato sull'attività di recupero crediti. La politica di svalutazione dei crediti prevede coperture elevate (, con aggiornamenti trimestrali. Inoltre, i Consorzi, in collaborazione con IGD Service, monitorano costantemente le spese condominiali e, in caso di inadempienze, attivano le procedure interne per la gestione dei crediti, mantenendo aggiornati scadenziari e situazioni creditizie.

Per migliorare il controllo sugli oneri consortili, la Società ha avviato un processo di trasformazione dei consorzi in enti proprietari, permettendo così una gestione diretta sia degli oneri che degli affitti e un monitoraggio più puntuale della situazione creditizia degli operatori.

In Romania, conformemente alla legislazione locale – che garantisce al proprietario il diritto di riprendere immediatamente possesso del locale in caso di inadempienza – Winmarkt utilizza contratti standard che includono clausole relative al rischio di credito, interessi di mora e penalità, e richiede garanzie tramite fidejussioni o depositi cauzionali. La politica di svalutazione prevede una copertura del 100% per i crediti con un ageing superiore ai 60 giorni, a meno che non siano in essere accordi specifici. Il rating dei clienti si basa su prassi consolidate, considerando le competenze commerciali, le valutazioni degli azionisti e le informazioni della Camera di Commercio per gli operatori nazionali, mentre per quelli locali sono fondamentali le capacità dei Direttori di Centro. Winmarkt monitora costantemente la qualità creditizia dei tenants, valutando la sostenibilità del canone rispetto al fatturato, e adotta una strategia di posizionamento che favorisce operatori internazionali con standing creditizio superiore rispetto a quelli nazionali e locali.

2.12.2.3 Rischio – Processo di valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:
> Eventi esterni;
> Crisi macroeconomiche;
> Variazioni dello scenario di mercato nazionale/internazionale che determinano una forte svalutazione del portafoglio *asset*;
> Variazione della performance di uno o più *asset*.

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

Il rischio di natura esogena viene costantemente monitorato dalla Direzione Generale, Direzione Patrimonio e dalle funzioni preposte alla gestione della 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 Planning, Control, IR e Sustainability riperforma 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 aggravi di costi o mancati proventi.

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

La Società monitora costantemente il rapporto con i propri tenant attraverso il controllo costante delle inadempienze degli operatori e del rispetto delle condizioni contrattuali e le attività di supervisione della Direzione Commerciale sul territorio. Ciascun operatore viene sottoposto ad attività di selezione precontrattuale sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria delle prospettive economiche legate alla propria attività e alla storicità dei rapporti di credito. Inoltre, ai tenant viene solitamente richiesta una garanzia in fase di sottoscrizione del contratto in genere di importo pari a 6 (sei) mensilità del canone sotto forma di fidejussione o deposito cauzionale.

La Società dispone di contratti standard di locazione/affitto di ramo d'azienda che possono essere eventualmente integrati sulla base di specifiche previsioni; in caso di necessità la Società ricorre a consulenti esterni per la definizione delle clausole contrattuali atipiche.

La Società, in fase di redazione del budget annuale, ha prudentemente adottato strumenti di mitigazione del rischio (scontistica temporanea, azioni di co-marketing) e contestualmente rafforzato la propria struttura organizzativa (servizio Credit Management).

In Romania, la gestione dei contratti è attentamente sorvegliata attraverso un costante rapporto con gli operatori, gestito dal management locale, specialmente tramite la struttura commerciale. Prima di procedere a una rinegoziazione contrattuale, il Management valuta l'effetto del canone di locazione sul fatturato dell'operatore. Qualsiasi modifica contrattuale richiede l'approvazione del Direttore Commerciale, del COO o del Consiglio di Amministrazione, a seconda dei limiti autorizzativi stabiliti dall'assemblea. La presenza dell'Ufficio contratti a livello centrale, con una struttura dedicata al mercato rumeno, offre una costante supervisione di questo rischio.

Il portafoglio clienti di Winmarkt è eterogeneo, comprendendo operatori locali, nazionali e internazionali. La società continua a consolidare i rapporti con i tenant con uno standing creditizio migliore, attraverso una gestione contrattuale finalizzata a estendere la durata della locazione, inserire clausole più rigorose e prolungare il lock-in-period. Dal punto di vista legislativo e normativo, esiste una maggiore flessibilità nelle attività di rinnovo o chiusura dei contratti.

2.12.2.5 Rischio - Rischio di *vacancy* (mancata ottimizzazione dell'occupazione degli immobili)

Principali eventi connessi al rischio:
> Mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsti presso i centri commerciali con conseguente perdita di attrattività dei centri e di profittabilità.

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

La Società gestisce il rischio di spazi vuoti nei centri commerciali attraverso attività di promozione e incentivazione commerciale, sia con operatori esistenti che nuovi. Il team commerciale, composto da professionisti esperti, lavora per massimizzare i ricavi e l'occupazione degli spazi. Vengono monitorate le percentuali di occupazione e intraprese azioni correttive quando necessario.

La Società investe costantemente per migliorare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout. Viene prestata particolare attenzione alle performance dei tenant, con report mensili sulle vendite. In caso di necessità, vengono attuate azioni di supporto temporaneo sui canoni e concessi step rent per nuovi punti vendita.

Per attrarre anchor store, la Società contribuisce alla realizzazione dei punti vendita. Nel mercato rumeno, i centri commerciali Winmarkt, situati in posizioni centrali, seguono un modello di sviluppo verticale, con una strategia di "full occupancy" anche per i piani meno prestigiosi. La rotazione degli operatori è elevata, soprattutto nei piani superiori, e vengono attuate azioni di marketing per attrarre clienti e supportare i piccoli operatori locali.

Il Gruppo utilizza un cruscotto di controllo per monitorare la strategia industriale attraverso specifici indicatori.

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

La Società ha completato il percorso di internalizzazione dei servizi IT. Questo progetto ha portato alla creazione e messa in produzione di un nuovo ERP/EPM, all'aggiornamento di piattaforme terze complementari (finanza e contratti) e all'insourcing dei servizi di HCM e di infrastruttura di sicurezza.

È stato istituita la funzione IT, che risponde direttamente all'Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società ed è stato assunto un IT Manager con pluriennale esperienza in ruoli similari presso aziende multinazionali.

2.12.2.7 Rischio connesso alla performance o a criticità di terze parti che forniscono prodotti/servizi (es. consulenti, prestatori d'opera terzi)

Principali eventi connessi al rischio:
> Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di imprese di costruzione cui si commissiona la realizzazione di opere per il Gruppo;
> Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di venditrici di centro commerciale finito "chiavi in mano";
> Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali, nonché responsabilità professionale di fornitori.

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

La Società prevede che la selezione di professionisti, prestatori d'opera, società di costruzione, professionisti esterni e periti segua un'analisi preliminare finalizzata alla verifica dei requisiti di solidità patrimoniale, economica, finanziaria e professionale al fine di ridurre il rischio di possibile inadempienza e/o default della controparte, nel rispetto delle procedure interne.

Inoltre, ai sensi di quanto disposto dalla Politica Anticorruzione (UNI ISO37001:2016) e dalla Procedura di Due Diligence adottate dalla Società, tutte le terze parti (attive e

passive) vengono sottoposte a screening/Due Diligence. Gli schemi contrattuali applicati contengono un set di clausole a garanzia del committente (es. penali per ritardi e per difformità nelle modalità di erogazione dei servizi).

Nel corso della gestione del rapporto contrattuale, la Direzione interessata monitora i tempi di realizzazione delle opere e/o dei servizi e verifica attentamente il rispetto degli standard qualitativi fissati.

Ciascuna Direzione competente seleziona il proprio fornitore e approva il pagamento della corrispondente fattura, nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla procedura dedicata agli acquisti. In ottemperanza alla "Politica di Anticorruzione" (UNI ISO 37001:2016) e alla procedura "Due Diligence del Gruppo", tutte le terze parti, sia attive che passive, sono soggette a screening/Due Diligence.

Con particolare riferimento alla realizzazione di centri commerciali da parte di società di costruzioni, attraverso contratto di appalto, è previsto un presidio di una risorsa interna, nonché di un professionista esterno, il quale redige settimanalmente/bisettimanalmente un report sull'andamento del cantiere.

Con riferimento all'acquisto di centri commerciali finiti "chiavi in mano", la Società richiede alla controparte una fideiussione bancaria a garanzia delle caparre e degli acconti.

La Società ha previsto audit trimestrali a cura dell'OdV e del CCR sull'attività di acquisto di beni e servizi e appalti di costruzione.

2.12.3 // Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:
> Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
> Impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nei casi e nelle modalità previste dalla normativa vigente, dello status di SIIQ.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SIIQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio della Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT che presidia costantemente l'evoluzione della normativa e i processi amministrativi, contabili e fiscali interni attraverso il supporto di una risorsa interna dedicata.

In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua con cadenza semestrale e, preventivamente in caso di operazioni straordinarie, il calcolo dell'asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa. I risultati dei test effettuati sono condivisi con il Management. Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni dei redditi sono visionate e controllate da un primario studio fiscalista.

Per ogni problema legato a nuove operazioni, è buona prassi della Società chiedere supporto alla Società di Revisione.

In passato, la società ha registrato accertamenti su IGD Management, su IGD Property e su Punta di Ferro ad esito dei quali non sono emersi rilievi significativi.

La Società è stata inoltre oggetto di accertamento (in tema di imposta registro) legato all'acquisizione del portafoglio ECP, il quale è stato chiuso senza rilievi significativi.

2.12.3.2 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati – *privacy*

Principali eventi connessi al rischio:
> Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa sulla protezione dei dati e la normativa sulla *privacy*.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La supervisione sul processo di adeguamento al GDPR è affidata al DPO esterno che si avvale della struttura legale interna, sia per la parte documentale (organigramma privacy e relative Nomine e Autorizzazioni) sia per la parte contrattuale.

Dal 2018, a seguito dell'introduzione del GDPR, viene svolta la formazione specifica estesa a tutti gli impiegati, quadri e dirigenti e vengono eseguiti audit periodici (oggetto di reportistica annuale in occasione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale).

2.12.3.3 Responsabilità *ex* D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:
> Applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati *ex* D.Lgs. 231/01.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole, i principi di comportamento e di governo dell'attività della Società che tutti i destinatari devono applicare al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposto" previsti dal Decreto.

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

A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG.

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

Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Management.

Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che introduce il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato in tal senso e la Società si è dotata di una piattaforma di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperta sia i soggetti interni che a soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione. La certificazione è stata rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.

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

2.12.3.4 Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate (Consob, Borsa)

Principali eventi connessi al rischio:
> Sanzioni, richiami, segnalazioni di autorità di Gestione e di Vigilanza del Mercato.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società, coerentemente con la regolamentazione delle Società quotate, si è dotata di una struttura di Investor Relations. Le informazioni sono quindi gestite da due divisioni: l'Investor Relations che si occupa degli adempimenti e dei rapporti con Borsa Italia e il Servizio Affari Legali e Societari che, sotto il coordinamento della direzione di riferimento e di studi legali specializzati si occupa di quelli con l'Autorità di Vigilanza Consob. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato, il Management e nel rispetto della regolamentazione interna in materia di market abuse.

Le comunicazioni sono sottoposte alla verifica del Management e dell'Amministratore Delegato in ragione della rilevanza delle stesse.

Inoltre, si segnala come la Società abbia predisposto una timetable per gli adempimenti connessi alle Assemblee periodiche di approvazione di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

La Società ha aderito al Codice di Corporate Governance (2020, Borsa Italiana, Comitato di Corporate Governan-

ce). La Società effettua un monitoraggio continuo sull'evoluzione della normativa di riferimento e sulle possibili implicazioni sugli adempimenti a suo carico.

2.12.3.5 Responsabilità *ex* L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:
> Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, *ex* L. 262/05.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di *(i)* accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; *(ii)* predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); *(iii)* garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.

Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività operative di verifica sono state assegnate alla funzione di Internal Audit.

È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile ex L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal risk assessment nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.

La Società ha adottato un modello di analisi dei rischi e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La Società svolge attività di testing (annuale) sui processi e sotto-processi amministrativo-contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul reporting. Le osservazioni emerse in fase di attività di testing 262 sono oggetto di formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

2.12.4 // Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e *cash management*

Principali eventi connessi al rischio:
> Criticità nella gestione della tesoreria e nelle disponibilità di risorse.

> Presidi adottati al fine del monitoraggio dell'esposizione al rischio e alla mitigazione degli impatti
Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito, *committed* e *uncommitted*.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento *rolling*), verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra indebitamento bancario e di mercato.

In relazione all'indebitamento di medio/lungo periodo, il Gruppo si finanzia attraverso: *(i)* finanziamenti ipotecari e chirografari di medio/lungo termine a tasso variabile e *(ii)* prestiti obbligazionari a tasso fisso. Gli strumenti di finanziamento di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di *covenant*; il rispetto dei *covenant* è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il *Management* aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei *covenant* dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

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

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

La Società si è dotata di strumenti che consentono: *(i)* l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, *(ii)* la raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione dei rischi di tasso di interesse, *(iii)* la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, *(iv)* l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

a) *Fair Value;*
b) *sensitivity cash flow;*
c) *stress test;*
d) *probability of default* delle controparti finanziarie.

Tutte le informazioni di cash management e di gestione dei finanziamenti sono gestite da un'unica funzione. Inoltre, sono stati integrati i dati del piano industriale, e quindi di Planning & Control, 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.

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 31.12.2024) della sua esposizione 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. 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 2024, il Gruppo ha investito per incrementare ulteriormente il proprio impegno verso l'efficienza energetica sia in Italia che in Romania. In Italia, il 96% dell'energia utilizzata è stata prodotta da fonti rinnovabili. Tanto in Italia che in Romania, inoltre, è cresciuta l'autoproduzione di energia: quella proveniente da fotovoltaico ha rappresentato il 6,3% del totale dell'energia consumata, con una crescita di 0,4 p.p. rispetto al 2023. Nell'ultimo triennio 2022-2024 il totale della potenza degli impianti fotovoltaici installati in copertura o nei parcheggi dei Centri Commerciali di proprietà del Gruppo è cresciuta di oltre il 50%, passando da 2,1 MWp a 3,1 MWp, in virtù dell'installazione di pannelli fotovoltaici in 6 strutture.

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 2024 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni proprie

Alla data del 31 dicembre 2024 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 2024 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 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 6 marzo 2025, riporta una perdita netta pari ad Euro 26.921 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 117 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 8,2 milioni, pari al 6,6%, per effetto del conferimento, perfezionato in data 23 aprile 2024, di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie al fondo Food. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, per Euro 1,4 milioni con una incidenza sui ricavi pari al 25,2% sostanzialmente allineata a quella registrata al 31 dicembre 2023 pari al 25,0%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 65,3 milioni, è in miglioramento per Euro 93,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 19,1 milioni (svalutazioni pari ad Euro 119,6 milioni al 31 dicembre 2023).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, pari Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 milioni di Euro principalmente per effetto della cessione del 60% delle quote del fondo Food.

La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2024 è di seguito sintetizzata:

(Importi in migliaia di Euro)	31.12.2024	31.12.2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	**1.541.073**	**1.810.741**	**(269.668)**	**-17,50%**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.402**	**2.288**	**114**	**4,75%**
Attività immateriali	**1.571**	**1.775**	**(204)**	**-12,99%**
Altre attività materiali	**8.683**	**9.035**	**(352)**	**-4,05%**
Crediti vari e altre attività non correnti	**110**	**80**	**30**	**27,67%**
Partecipazioni	**222.486**	**142.085**	**80.401**	**36,14%**
Capitale Circolare Netto	**(13.658)**	**(15.611)**	**1.953**	**-14,30%**
Fondi	**(6.965)**	**(6.837)**	**(128)**	**1,84%**
Debiti e altre passività non correnti	**(9.900)**	**(16.890)**	**6.990**	**-70,61%**
Imposte differite passive/(attive) nette	**1.671**	**1.593**	**78**	**4,67%**
Totale impieghi	**1.747.473**	**1.928.259**	**(180.786)**	**-10,35%**
Totale patrimonio netto di gruppo	**1.022.456**	**1.049.568**	**(27.112)**	**-2,65%**
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	**1.594**	**1.205**	**389**	**24,40%**
Posizione finanziaria netta	**723.423**	**877.888**	**(154.465)**	**-21,35%**
Totale Fonti	**1.747.473**	**1.928.661**	**(181.188)**	**-10,37%**

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

IGD SIIQ S.p.A.	(A) 31/12/2024	(B) 31/12/2023	Δ (A)/(B)
Ricavi da attività locativa freehold	112.756	120.564	-6%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.090	3.220	-4%
Totale Ricavi da attività locativa	115.846	123.784	-6%
Locazioni passive	-49	-6	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-17.714	-18.728	-5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	98.083	105.050	-7%
Ricavi da servizi	1.140	1.017	12%
Costi diretti da servizi	-172	-16	n.a.
Ricavi netti da servizi (Net services income)	968	1.001	-3%
Personale di sede	-6.977	-7.184	-3%
Spese generali	-5.675	-5.304	7%
EBITDA Gestione Caratteristica (Operating income) *Ebitda Margin Gestione Caratteristica (%)*	**86.398** *73,9%*	**93.566** *75,0%*	**-8%** *-2%*
Svalutazioni e adeguamento fair value	-19.121	-120.043	-84%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.950	-1.645	19%
EBIT	**65.327**	**-28.122**	**n.a.**
Gestione Finanziaria	-62.664	-44.062	n.a.
GESTIONE PARTECIPAZIONE / STRAORDINARIA	-29.263	-45	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**-26.601**	**-72.229**	**-63%**
Imposte	-320	-286	12%
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	**-26.921**	**-72.515**	**-63%**

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 SOsocietario E GLI ASSETTI PROPRIETARI
INDICE DETTAGLIATO

3.1 **Profilo dell'Emittente**

3.2 **Informazioni sugli Assetti Proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 31 dicembre 2024**

3.3 **Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)**

3.4 **Consiglio di Amministrazione**

3.4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione

3.4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF)

3.4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), e d-bis), TUF)

3.4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

3.4.5 Ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione

3.4.6 Consiglieri Esecutivi

3.4.7 Amministratori Indipendenti e Lead Independent Director

3.5 **Gestione delle Informazioni Societarie**

3.6 **Comitati Interni al Consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)**

3.7 **Autovalutazione e successione degli Amministratori - Comitato per le nomine e per la remunerazione**

3.7.1 Autovalutazione e successione degli Amministratori

3.7.2 Comitato per le nomine e per la remunerazione

3.8 **Remunerazione degli Amministratori**

3.9 **Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi - Comitato Controllo e Rischi**

3.9.1 Chief Executive Officer

3.9.2 Comitato Controllo e Rischi

3.9.3 Responsabile della funzione di Internal Audit

3.9.4 Il Modello Organizzativo ex D. Lgs. 231/2001

3.9.5 Società di Revisione

3.9.6 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

3.9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi

3.10 **Interessi degli Amministratori e operazioni con Parti correlate**

3.11 **Collegio Sindacale**

3.11.1 Nomina e sostituzione

3.11.2 Composizione e funzionamento (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

3.11.3 Ruolo

3.12 **Rapporti con gli Azionisti**

3.13 **Assemblee (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)**

3.14 **Ulteriori pratiche di Governo Societario (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte, TUF)**

3.15 **Cambiamenti della chiusura dell'Esercizio di riferimento**

3.16 **Considerazioni sulla lettera del Presidente del Comitato per la Corporate Governance**

Tabelle

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

// GLOSSARIO

// Codice/Codice CG

Il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.

// Cod. civ./c.c.

Il codice civile.

// Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance

Il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

// Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

// Emittente/Società/IGD

La società Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

// Esercizio/Esercizio 2024

L'esercizio sociale 2024, 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 84-*quater* Regolamento Emittenti Consob.

// Testo Unico della Finanza/TUF

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58.
Laddove non diversamente precisato, devono intendersi richiamate *by reference* le definizioni del Codice CG relative a: **amministratori, amministratori esecutivi** *[cfr. Q. Def. (1) e Q. Def. (2)]*, **amministratori indipendenti, azionista significativo, *chief executive officer* (CEO), organo di amministrazione, organo di controllo, piano industriale, società a proprietà concentrata, società grande, successo sostenibile, *top management***.

3.1 // Profilo dell'emittente

La Società adotta un sistema di amministrazione e controllo tradizionale fondato sulla centralità del Consiglio di Amministrazione. Il controllo contabile è demandato, ai sensi di legge, a una società di revisione.

Il modello di governance della Società risulta incentrato: *(i)* sul ruolo guida del Consiglio di Amministrazione nell'indirizzo strategico, nella sua collegialità e attraverso specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive; *(ii)* sulla trasparenza delle scelte gestionali interne e nei confronti del mercato; *(iii)* sulla definizione di una politica per la remunerazione degli amministratori e del top management 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 2025-2027, la Società ha organizzato specifiche riunioni 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.

La Società ha definito ed implementato, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi, un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito Enterprise Risk Management (ERM). Il sistema ERM della Società, che comprende sia rischi finanziari che non finanziari, alcuni dei quali collegati agli ambiti di sostenibilità, viene 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 2025-2027. A tal riguardo si rimanda al successivo paragrafo 9 "Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi – Comitato Controllo e Rischi".

Analogamente, con riferimento alle politiche retributive, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha proposto revisioni e integrazioni al sistema premiante al fine di rafforzare l'incisività e la coerenza degli obiettivi di performance con la strategia di business e di sostenibilità della Società, su un orizzonte temporale pluriennale, al fine di creare valore nel lungo termine.

Si segnala che, in data 18 aprile 2024, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il Comitato di Indirizzo Strategico. Tale Comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni proprie del Comitato Sostenibilità – svolge un ruolo consultivo sulle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, assicurandosi che le stesse siano allineate con gli obiettivi di sostenibilità, crescita e creazione di valore nel lungo termine per gli azionisti. Per le funzioni del Comitato di indirizzo strategico, si rinvia alla Sezione 6 della presente Relazione.

Per l'Esercizio, 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.

Sebbene il Gruppo non rientri nell'ambito di applicazione del D.lgs. 254/2016 – emanato in attuazione della direttiva 2014/95/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 – che prevede l'obbligo di comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e di informazioni sulla diversità da parte di talune imprese e di taluni gruppi di grandi dimensioni – la Società pubblica annualmente su base volontaria il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, mettendolo a disposizione del pubblico sul sito http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

Si segnala inoltre che, con riferimento all'Esercizio, la Società non ha redatto la rendicontazione di sostenibilità prevista dal d.lgs. n. 125/2024. La disciplina prevista dal d.lgs. 125/2024, infatti, troverà applicazione nei confronti della Società a decorrere dall'esercizio 2025.
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

2024	2023	2022
230.056.000	278.798.937	404.697.177

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 31 dicembre 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 art. 104, comma 1-*ter*, e 104-*bis*, comma 1, TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

i. In data 28 novembre 2019 ha riacquistato le obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. Per effetto dell'operazione di scambio avvenuta in data 17/11/2023, l'ammontare residuo dell'obbligazione si è pertanto ridotto a € 57.816.000;

ii. In data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iii. In data 4 agosto 2022 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* non garantito per Euro 215.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iv. In data 9 maggio 2023 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* garantito per Euro 250.000.000,00 con Intesa Sanpaolo S.p.A. ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

v. In data 17 novembre 2023, a seguito dell'operazione di offerta e scambio sul prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024, la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario *senior* per Euro 310.006.000,00 il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

Successivamente alla chiusura dell'Esercizio, in data 11 febbraio 2025, come comunicato al mercato in pari data, l'Emittente ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di Euro 615 milioni con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali, contenente, *inter alia*, una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un *change of control* della Società.

I proventi di detto finanziamento sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui i finanziamenti di cui ai punti *(ii)* e *(iii)* che precedono e che, alla data di pubblicazione della presente Relazione, sono pertanto estinti) e per rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in essere di cui ai punti *(i)* e *(v)* che precedono e che, alla data della presente Relazione, sono pertanto estinti.

Si ribadisce, però, che i nuovi vincoli di *change of control* derivano dal rinnovato finanziamento *secured*.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., 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, cod. civ., 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* cod. civ.

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, cod. civ.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod.civ.)

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92 % del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

// Altre informazioni

Indennità ad amministratori (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano

indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/.

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

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 di Borsa Italiana ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, sin dal 2020, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Codice, nella versione vigente, è disponibile sul sito internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf.

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 (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: 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, Regolamenti dei Comitati endoconsiliari) – 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 annovera 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 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 (effettuata con il supporto, per quanto di competenza, del Comitato di Indirizzo Strategico);

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. Si evidenzia peraltro che, nell'esercizio di tale funzione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario od opportuno sottoporre all'Assemblea dei soci specifiche proposte di modifica del sistema di governo societario, valutando quello attuale come già adeguato e funzionale alle esigenze dell'Emittente e del Gruppo (cfr. sezione 13);

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;

g) Promuove l'impegno del gruppo sulla sostenibilità, approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità, valutando annualmente le performance socio-ambientali. Si rinvia per ulteriori informazioni sul sito della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/la-nostra-strategia-di-sostenibilita/.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso dell'Esercizio 2024:

> Ha approvato in via volontaria il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2023, nonché analizzato semestralmente lo sviluppo degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della valutazione dello stato di avanzamento del Piano Industriale 2022-2024;

> Nell'ambito del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi, ha ulteriormente implementato il modello di ERM, 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 il nuovo Piano Industriale 2025-2027;

> Ha valutato, con cadenza almeno trimestrale, il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

> Ha effettuato una revisione delle funzioni aziendali, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente la struttura aziendale attingendo al patrimonio di talenti interni, in linea con la politica di gestione delle risorse umane del Gruppo. Nell'ambito della nuova struttura organizzativa è stata inoltre creata una Business Unit Servizi dedicata alla gestione di asset di proprietà di terzi;

> Ha approvato i regolamenti dei comitati endoconsiliari, nonché l'aggiornamento del Regolamento di Governance della Società;

> Ha avviato un progetto di aggiornamento delle procedure aziendali del Gruppo IGD (perimetro Italia), con riferimento sia a quelle di governance sia a quelle rilevanti ai fini dell'applicazione della Legge 262/05 (con esclusione di quelle IT), al fine di allineare le procedure interne alle variazioni dei flussi di processo derivanti dai cambiamenti della struttura organizzativa e del sistema di deleghe e procure.

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, po-

litica di remunerazione e sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si rinvia, rispettivamente, alle Sezioni 4, 8 e 9 della presente Relazione.

Inoltre, 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.

Nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Consiglio 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.

Il Consiglio è il promotore dell'impegno del Gruppo nella sostenibilità: approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità e, inoltre, valuta annualmente le performance socio-ambientali del Gruppo. Sebbene il Consiglio non abbia delegato formalmente la gestione e il monitoraggio degli impatti significativi che la Società ha sui suoi stakeholder, sull'ambiente e sulla società in generale, secondo le linee guida fornite dal Global Reporting Initiative (GRI), gli stessi vengono monitorati da varie funzioni aziendali, come, ad esempio, i singoli Comitati interni e la Direzione di Sostenibilità, come illustrato nel Capitolo «Strategia di Sostenibilità» del Bilancio di Sostenibilità pubblicato sul sito internet della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

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 12 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 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-*ter*, comma 1-*bis*, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.

All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-*ter*, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.

L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-*ter*, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-*bis* dello Statuto, qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-*ter*, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 7 della presente Relazione.

3.4.3 // Composizione (ex art. 123-*bis*, comma 2, lett. d) e d-*bis*), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 4 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 6 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 18 aprile 2024.

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. 4 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

In data 18 aprile 2024, 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 2026.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Antonio Rizzi (Presidente), Roberto Zoia (Amministratore Delegato e Direttore Generale), Edy Gambetti (Vicepresidente), Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Laura Ceccotti, Alessia Savino e Francesca Mencuccini.

All'Assemblea ordinaria degli azionisti del 18 aprile 2024, che ha nominato l'attuale Consiglio, sono state presentate due liste da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (Lista n. 1) e di Unicoop Tirreno soc.coop. (Lista n. 2). 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: Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Roberto Zoia, Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini,

Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Edy Gambetti, Laura Ceccotti. Tale lista è stata votata dal 78,91% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 2 presentata dal Socio Unicoop Tirreno soc. coop. (titolare di una partecipazione pari al 9,97%) sono state tratte le amministratrici Alessia Savino e Francesca Mencuccini. Tale lista è stata votata dal 21,08% delle azioni rappresentate in Assemblea.

I Consiglieri Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance.

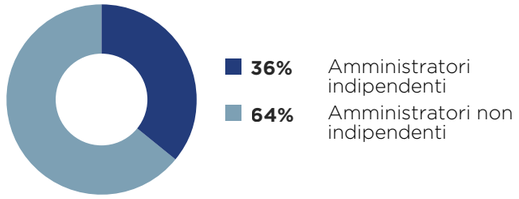
Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'Esercizio, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice, la data della prima nomina, nonché, nella Tabella 3, la composizione dei Comitati.

Il Consiglio vanta un'elevata competenza ed esperienza professionale in aree chiave che incidono direttamente sulla gestione strategica e operativa della Società. Tra di essi, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nei 18 anni di presenza nella Società, porta una conoscenza diretta delle dinamiche interne aziendali, permettendo di integrare efficacemente la visione strategica con la gestione operativa. Il Consiglio beneficia inoltre della presenza di componenti con formazione ed elevata esperienza giuridica, i quali contribuiscono a garantire la conformità alle leggi delle decisioni aziendali. La presenza di esperti del settore retail consente di affrontare le sfide e le opportunità del mercato in continua evoluzione, mentre le figure provenienti dal mondo della finanza contribuiscono a una gestione strategica delle risorse finanziarie sempre più orientata alla crescita sostenibile e alla gestione del rischio. In aggiunta, la presenza di commercialisti con una solida formazione ed esperienza in ambito contabile e fiscale assicura un rigoroso controllo delle pratiche finanziarie e una gestione trasparente delle risorse.

Inoltre, il Consiglio è impegnato sulle tematiche di sostenibilità, essenziali per affrontare le sfide ambientali, sociali e di governance (ESG). Ciò consente alla Società di adottare pratiche responsabili, promuovere un approccio etico e inclusivo nelle sue operazioni, e integrare la sostenibilità nelle decisioni strategiche. Questa combinazione di esperienze diversificate, unitamente a una forte sensibilità verso le problematiche di sostenibilità, garantisce una governance solida e orientata al lungo termine, in grado di rispondere alle esigenze del mercato e alle aspettative della Società.

In aggiunta, nel corso dell'Esercizio, è stata organizzata una sessione di induction volta a fornire al nuovo Consiglio una piena conoscenza del sistema di governo societario della Società nonché della tipologia di business e del mercato di appartenenza, ivi incluse le politiche di sostenibilità e le strategie di marketing adottate dalla stessa.

> 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.

// Antonio Rizzi
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Amministratore Indipendente

Nato nel 1965, laureato in Giurisprudenza presso la L.U.I.S.S. Guido Carli di Roma nel 1989, è Professore ordinario di Diritto privato presso l'Università degli studi di Roma – Tor Vergata dal 2011. È Professore incaricato presso la Pontificia Università Lateranense dal 2014.
È autore di numerose pubblicazioni scientifiche e componente dei comitati di direzioni di numerose riviste giuridiche. Già magistrato dell'ordine giudiziario, è Avvocato cassazionista.
Svolge prevalentemente la sua attività professionale nell'ambito del diritto societario, del diritto bancario e finanziario e del diritto contrattuale.
Ha ricoperto incarichi di amministrazione straordinaria di grandi e grandissime imprese in crisi, nonché di componente di consigli di amministrazioni di banche e società quotate.
È entrato nel Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ nel 2021 come componente indipendente; dal 18 aprile 2024 è Presidente indipendente del Consiglio di Amministrazione.
Ricopre il ruolo di Presidente del nuovo "Comitato di indirizzo strategico" della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Roberto Zoia
Amministratore Delegato e Direttore Generale
Amministratore Esecutivo

Nato nel 1961, la sua carriera è completamente focalizzata nel segmento commerciale del settore immobiliare. Già nel 1986 è in Coopsette in qualità di Business Manager, dove si occupa della gestione di progetti complessi che riguardano in particolare centri commerciali.
Nel 1999 passa al Gruppo GS Carrefour Italia come Direttore Sviluppo Ipermercati e Centri Commerciali, per poi diventare, nel 2005, Direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia.
Arriva in IGD nel 2006 dove assume il ruolo di Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, mentre dal 2019 è anche a capo della Gestione della Rete dei centri commerciali del Gruppo. In aprile 2024 è stato nominato Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società. Ricopre altresì il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione delle società controllate Porta Medicea, IGD Service e della controllata rumena Win Magazine e di Amministratore Unico della controllata Alliance SIINQ.
In ottobre 2020 è stato inoltre nominato Presidente di CNCC, Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, un'Associazione civile e indipendente senza scopo di lucro che si propone di riunire in un'unica realtà tutti gli stakeholder dell'Industria dei Centri Commerciali, dei Factory Outlet, dei Retail Park e delle strutture ad essi assimilabili, dopo aver ricoperto l'incarico di Presidente della Commissione Sviluppo e Investimenti Real Estate per 6 anni (da maggio 2014 a ottobre 2020).
È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Edy Gambetti
Vicepresidente
Amministratore non esecutivo

Nato a Modena nel 1951, si è laureato in Economia e Commercio all'Università di Modena nel 1976.
Ha maturato un'importante esperienza in materia di Direzione Aziendale e successivamente in Governance d'Impresa con incarichi da amministratore esecutivo e non e da rappresentante legale. In qualità di Dirigente e poi Direttore ha operato quale esperto di strategia e gestione commerciale nel settore della grande distribuzione organizzata facente riferimento al mondo Coop, con correlata expertise in gestione di ipermercati e gallerie dei centri commerciali. Ha ricoperto incarichi sia in enti consortili facenti parte del mondo Coop Italia che imprese diverse riferibili alla stessa area. Nell'ambito della grande distribuzione organizzata ha operato con incarichi di amministratore e rappresentante legale anche nel settore discount e della logistica.
Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0 e Presidente del CdA della società Distribuzione Centro Sud Srl.
In IGD ha ricoperto la carica di Amministratore non esecutivo dal 2021 al 2024 e in aprile 2024 è stato nominato Vicepresidente.
È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Alessia Savino
Amministratore non esecutivo

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 CdA 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, Vicepresidente e membro del CdA della società Sogefin, membro del CdA della società Factorcoop Spa, membro del CdA della società Enercoop Tirreno Srl e membro del CdA di Axis Srl.
In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo da giugno 2018.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.
te legale anche nel settore discount e della logistica. Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0. E' inoltre membro del Consiglio di Amministrazione delle società Assicoop Modena&Ferrara S.p.A. e della Società COIND Soc. Coop., Vice-Presidente delle società Antenna Uno S.r.l. e Trmedia S.r.l., e Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Distribuzione Centro Sud S.r.l. e Amministratore Unico di Distribuzione Roma S.r.l.. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Antonello Cestelli
Amministratore non Esecutivo

Nato nel 1970, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Perugia nel 1995.
Ricopre attualmente la carica di Direttore Finance di Coop Alleanza 3.0 da febbraio 2024, dopo essere entrato nella società a marzo 2021 e aver ricoperto vari ruoli dirigenziali in ambito di operazioni straordinarie, finanza, amministrazione e società partecipate.
Ha maturato una pluriennale esperienza nel mondo bancario dal 1997 al 2021, iniziando la sua carriera in Banca Commerciale Italiana, fusa poi in Banca Intesa Sanpaolo, passando per Banca Akros, UniCredit e UBI Banca, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Vice Direttore Centrale, Responsabile Area Operazioni Straordinarie e Partecipazioni.
È, inoltre, Consigliere delle società Alleanza Luce & Gas e Factorcoop e negli anni ha ricoperto numerosi incarichi all'interno del Consiglio di Amministrazione di società appartenenti ai settori immobiliare, private banking e private equity.
In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.
È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Antonio Cerulli
Amministratore non esecutivo

Nato nel 1960, si è laureato in Economia e in Filosofia ed ha partecipato a vari corsi di formazione professionale presso la SDA Bocconi di Milano.
Il suo percorso professionale inizia in società operanti nel settore delle costruzioni (Edilcoop, Edilfornaciai e Cooperativa Costruzioni), dove matura un'esperienza quasi ventennale.
Dopo una breve esperienza in FINEC Merchant, società controllata del Gruppo Unipol, nell'ottobre del 2000 entra in Coop Adriatica, ora Coop Alleanza 3.0, per cui si occupa prevalentemente di pianificazione strategica, analisi e pianificazione investimenti, patrimonio e sviluppo nuove iniziative fino a ricoprire il ruolo di Direttore Patrimonio e Sviluppo a partire dal 2022.
È, inoltre, Presidente di Alleanza Luce & Gas, società controllata da Coop Alleanza 3.0. operante nel mercato dei reseller per la vendita dell'energia elettrica e del gas ad utenti domestici, e ricopre vari ruoli all'interno dei Consigli di Amministrazione di società immobiliari appartenenti al mondo cooperativo.
In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024. È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Laura Ceccotti
Amministratore non esecutivo

Nata nel 1968, ha conseguito la laurea in Esperto e Revisore Contabile presso l'Università degli Studi di Trieste nel 1991.
È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Udine, al Registro dei Revisori Legali, nonché al Registro dei Revisori degli Enti Locali.
Svolge in forma associata con altri professionisti, l'attività di ragioniere commercialista, ricoprendo, tra l'altro, la carica di componente del Collegio Sindacale di società di capitali.
Dopo una prima esperienza presso la società di revisione contabile KPMG, svolge ora l'attività di revisione legale e volontaria di società di capitali e società cooperative per conto della società di revisione "Aurea Revisione" e svolge l'attività di Revisore dei Conti anche per vari Enti Pubblici all'interno della regione Friuli-Venezia Giulia.
È inoltre membro della Direzione e della Presidenza della Lega delle Cooperative del Friuli-Venezia Giulia.
Attualmente ricopre inoltre la carica di Amministratore tecnico indipendente del Consiglio di Amministrazione di Coop Alleanza 3.0 ed è membro di vari comitati endoconsiliari ed è membro del Collegio Sindacale con funzioni di Organismo di Vigilanza di Bcc Financing S.p.A.
In IGD è stata nominata come Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Francesca Mencuccini
Amministratore non esecutivo

Nata nel 1970, ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Siena nel 1997 ed ha ottenuto l'abilitazione alla professione di Avvocato presso la Corte di Appello di Firenze nel 2000.
Nel 1998 entra per la prima volta in una società del Gruppo di Unicoop Tirreno ricoprendo vari ruoli all'interno dell'ufficio legale, fino al 2000 quando diventa Responsabile Area Affari Societari e Legali della cooperativa toscana. Da settembre 2016 ha assunto il ruolo di Direttore legale, conformità e societario del Gruppo Unicoop Tirreno, occupandosi di contrattualistica, contenziosi, assicurazioni, societario, compliance D. Lgs. 231/2001, privacy, qualità, sicurezza e prevenzione lavoro, ambiente e antiriciclaggio.
In IGD è stata nominata come Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Mirella Pellegrini
Amministratore Indipendente

Nata nel 1964, ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Pisa nel 1990, ha poi perfezionato la propria formazione in Finanza ed economia degli intermediari e dei mercati presso la Scuola di Management dell'Università LUISS Guido Carli di Roma ed ha conseguito il titolo di Dottore di Ricerca in Diritto dei Mercati Finanziari presso l'Università degli Studi di Pisa. Dopo un primo periodo come Ricercatrice in Diritto dell'Economia presso L'Università degli Studi di Bologna, è ora Professore ordinario presso il Dipartimento di Impresa e Management dell'Università LUISS Guido Carli di Roma, dove insegna Regolazione finanziaria e innovazione digital; Diritto Pubblico dell'Economia, Diritto dei Mercati e degli Intermediari Finanziari. È Direttrice didattica del Master "Regolazione delle attività e dei mercati finanziari".
All'esperienza accademica si affianca anche un'esperienza pluriennale nel ruolo di Consigliere indipendente all'interno del Consiglio di Amministrazione di importanti società per azioni come Enel Spa, Generali investment Europe SGR, Generali Investment Partners SGR e Generali Real Estate SGR.
Attualmente ricopre la carica di Consigliere indipendente in AS Roma e in Fideuram – Intesa Sanpaolo Private Banking, è membro dell'Organismo di Vigilanza di Italgas Reti e da marzo 2024 è stata designata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come membro del gruppo tecnico di lavoro Mercati per la riforma del Testo Unico della Finanza.
In IGD ricopre la carica di Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre Presidente del Comitato Nomine e Remunerazione e membro del Comitato Controllo e Rischi.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Simonetta Ciocchi
Amministratore Indipendente

Nata nel 1972, dopo la maturità classica ha conseguito la laurea magistrale in Economia e Commercio nel 1996 e la laurea magistrale in Giurisprudenza nel 2024.
Ha iniziato il suo percorso lavorativo presso un'importante azienda metalmeccanica del bresciano per poi passare alla pratica professionale presso lo Studio Cossu e Associati in Brescia.
Dal 2006 è iscritta all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia e dall'anno suc cessivo al Registro dei Revisori Legali dei Conti.
Nel 2007 è iniziata la sua collaborazione con Ergon Com-

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
3.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

mercialisti in Brescia, studio di cui è divenuta socia nel 2019.
Ha maturato esperienze nell'assistenza civilistica, fiscale e contrattuale di società e di Gruppi, nella gestione dei processi aziendali, nell'ambito delle valutazioni e delle operazioni straordinarie.
Attualmente ricopre incarichi di vigilanza e di amministrazione in società.
In IGD è stata nominata come Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre Presidente del Comitato Controllo e Rischi e membro del Comitato Nomine e Remunerazione e del Comitato per le operazioni con parti correlate.
Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

// Daniela Delfrate
Amministratore Indipendente

Nata nel 1965, ha conseguito la laurea magistrale in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1993. È iscritta all'albo dei dottori Commercialisti di Milano e nel registro dei revisori contabili.
Esercita la professione di dottore commercialista ormai da un ventennio occupandosi principalmente di consulenza in materia fiscale nonché assumendo cariche societarie all'interno di primarie società italiane. Ha maturato un'importante esperienza nella fiscalità delle imprese operanti nel settore immobiliare, con particolare attenzione ai fondi immobiliari e Sicaf, SIIQ, NPL, nel settore energetico con particolare attenzione alle energie rinnovabili, fiscalità delle imprese operanti nel settore della telecomunicazione, e alimentare.
Consulente fiscale di importanti gruppi italiani e internazionali, quotati e non, vanta specifiche competenze su tematiche relative alla fiscalità dei gruppi. Inoltre ha seguito e segue da vicino le prime esperienze di cooperative compliance e di adozione da parte dell'impresa di un tax control framework.
Ha collaborato alla redazione di numerose pubblicazioni in materia di energie alternative e rinnovabili, fiscalità e commercio internazionale e welfare aziendale e collabora con Giuffrè Editore, Italia Oggi e Il Sole 24 Ore nella redazione di articoli specifici.
Attualmente ricopre inoltre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Sogefi ed è sindaco delle seguenti società: CDP Real Asset SGR, CY4GATE, DP Group, Synchron Nuovo San Gerardo e DP Dent. In IGD è stata nominata come Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre membro del Comitato Nomine e Remunerazione e del Comitato per le operazioni con parti correlate.
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 regolamenta l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

// Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Il Consiglio di Amministrazione della Società risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. Il 36% 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 18 aprile 2024. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione, della complessità e della strategia della Società.

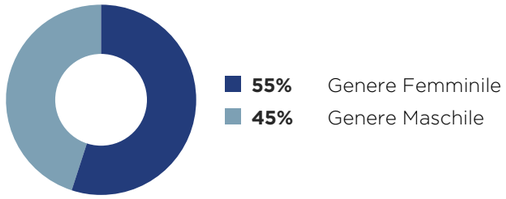
L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta altresì conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-*ter,* comma 1-*ter*, e 148, comma 1-*bis*, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011), ai sensi della quale è previsto che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato. Tale criterio di riparto si applicherà per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

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

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità - anche di genere - nell'attuale composizione del board, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di assicurare adeguata competenza e professionalità dei suoi membri.

La Società opera in linea con i principi enunciati nel proprio Codice Etico aderendo inoltre, sin dal 2021, al *Global Compact* delle Nazioni Unite. Questa adesione rappresenta l'impegno di IGD a rispettare e promuovere i diritti umani, le condizioni di lavoro dignitose, nonché politiche attive di contrasto alla corruzione, in coerenza con i più elevati standard internazionali. L'impegno verso i principi di sostenibilità e responsabilità sociale guida ogni aspetto della governance di IGD e delle attività aziendali, e rafforza l'inclusività, la trasparenza e l'etica nel proprio operato.

> 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 e successivamente aggiornato il 18 dicembre 2024. 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)

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 dicembre 2024, nell'ambito dell'attività di revisione e rafforzamento della propria struttura organizzative e della governance societaria, ha approvato un nuovo Regolamento di *Governance*, che sostituisce la versione precedente, approvata dal board in data 8 novembre 2012 e successivamente modificata in data 18 dicembre 2014, 5 agosto 2016 e 6 maggio 2021. Il nuovo Regolamento di *Governance* definisce, *inter alia*, 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 pari data, in un'ottica di semplificazione, è stata abrogata la procedura "Gestione delle riunioni del Cda", i cui contenuti (ruoli, responsabilità, modalità operative e di controllo connessi al processo di gestione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione) sono confluiti nel Regolamento di Governance.

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 dalla Segreteria del Consiglio, il quale fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'Organo di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

L'informativa societaria consta, per ciascun punto all'ordine del giorno, di presentazioni illustrative, di documentazione e/o altro materiale a supporto, comprensivo, ove necessario, delle proposte di delibera che il Presidente del Consiglio, al termine della singola trattazione, legge testualmente all'intero Consiglio prima di indire la votazione.

La verbalizzazione delle singole riunioni, opportunamente integrata con tutti gli interventi effettuati e i chiarimenti forniti, è curata dalla Segreteria 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. Il recepimento degli eventuali commenti ricevuti e la finalizzazione della bozza di verbale competono al Presidente e alla Segreteria del Consiglio di Amministrazione; al Presidente compete altresì la risoluzione degli eventuali conflitti che dovessero sorgere in merito alle modalità di verbalizzazione. La bozza di verbale in versione definitiva identificata dal Presidente ad esito del processo sopra menzionato è oggetto di formale autorizzazione alla trascrizione nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in apertura della prima riunione utile del Consiglio, nell'ambito della quale il Presidente darà conto della sussistenza di eventuali conflitti in merito alle modalità di verbalizzazione. Copia del verbale trascritto viene messa a disposizione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei componenti del Collegio Sindacale a cura del Segretario tramite la piattaforma software aziendale apposita e/o via *email*.

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 nonché qualora *(i)* si manifesti la necessità od opportunità di deliberare su specifici argomenti; *(ii)* ne faccia richiesta la maggioranza dei Consiglieri, il comitato esecutivo (ove istituito) o un Sindaco. 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 e quelli delle società del Gruppo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, 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 nella sezione 4 – e a ciascun consigliere è assicurato il tempo necessario – senza limitazione - per formulare i propri interventi, commenti e richieste di chiarimenti.

In data 23 gennaio 2025, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2024, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

> 6 marzo 2025: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024;

> 6 maggio 2025: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2025;

> 5 agosto 2025: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025;

> 11 novembre 2025: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2025.

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 2025.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente 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.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, o da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di norma la convocazione è fatta a mezzo e-mail ed è seguita da una verifica della disponibilità di partecipazione dei Consiglieri almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in compliance con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.
Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Segretario, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli Amministratori e dei Sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, curando altresì che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo[(1)].

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito internet della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite *e-mail* da una funzione appositamente individuata all'interno della Società. Nel corso del 2024 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, ove necessario, 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

(1). Raccomandazione 12 lett. a) del Codice.

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, entro il termine massimo di tre mesi. 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 6 febbraio 2024, 27 febbraio 2024, 18 marzo 2024, 18 aprile 2024, 7 maggio 2024, 29 maggio 2024, 18 giugno 2024, 4 luglio 2024, 1° agosto 2024, 10 settembre 2024, 18 ottobre 2024, 7 novembre 2024, 20 novembre 2024 e 18 dicembre 2024, 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 25 minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società ove richiesto, 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. Nell'espletamento delle funzioni attribuitegli dallo Statuto, ha il potere di impulso sull'operato del Consiglio di Amministrazione e, in particolare, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, fissa le materie da porre all'ordine del giorno, sentito l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, e ne regola i lavori e l'ordinato svolgimento.

Promuove apposite iniziative – con la partecipazione anche del *top management* della Società – per garantire agli Amministratori e ai Sindaci un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione anche nell'ottica del successo sostenibile nonché dei principi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. 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 autovalutazione periodica del Consiglio, curando l'adeguatezza e la trasparenza del processo.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha curato:

> Che l'informativa pre-consiliare – analizzata previamente – fosse esaustiva e che fosse messa a disposizione entro un termine congruo, assicurato dalla conoscenza del momento dell'invio;

> Il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio, di volta in volta, riservando ai Presidenti dei rispettivi Comitati – interessati in funzione dell'argomento posto all'ordine del giorno delle specifiche riunioni consiliari – il tempo necessario per l'illustrazione delle attività svolte dal Comitato rappresentato;

> D'intesa con l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti della Società per fornire, ove necessario, gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno;

> L'organizzazione di una sessione di *induction*, che ha visto la partecipazione anche dei dirigenti della Società, al fine di fornire al nuovo Consiglio di Amministrazione una piena conoscenza del sistema di governo della Società nonché della tipologia di *business* e del mercato di appartenenza;

> L'organizzazione di apposite riunioni consiliari al fine di favorire la partecipazione alle fasi prodromiche alla elaborazione del Piano Industriale 2025-2027, approvato dal Consiglio nel novembre 2024;

> 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 definizione della metodologia applicata;

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
3.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

> L'informativa al Consiglio circa le attività di *investor relations* che vengono illustrate con periodicità trimestrale dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti.

// Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione delibera, su proposta del Presidente, la nomina e la revoca del Segretario del Consiglio e ne definisce i requisiti di professionalità e le attribuzioni, tenuto conto delle disposizioni statutarie vigenti.

Il Consiglio di Amministrazione identifica il Segretario nell'ambito dei membri della Segreteria del Consiglio di Amministrazione. I membri della Segreteria del Consiglio di Amministrazione devono essere in possesso di adeguati requisiti di professionalità in materie giuridiche e di *corporate governance*, esperienza ed indipendenza di giudizio e non deve trovarsi in situazioni di conflitto di interessi.

Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività e fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'organo di amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Segretario del Consiglio di Amministrazione ha curato:

> La preparazione delle singole riunioni consiliari e delle relative delibere, 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;

> Il supporto ai Comitati nella pianificazione e organizzazione delle specifiche riunioni, assicurandone il coordinamento con l'attività del Consiglio di Amministrazione e 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;

> L'organizzazione delle iniziative di *induction* per gli Amministratori;

> La verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;

> L'individuazione, d'intesa con il Presidente e l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, dei dirigenti o consulenti che si ritenesse utile invitare alle riunioni consiliari per fornire opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

3.4.6 // Consiglieri Esecutivi

// Amministratore Delegato e Direttore Generale

Il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 18 aprile 2024, a seguito dell'Assemblea che ha rinnovato l'Organo Amministrativo, ha nominato tra i propri membri, previa proposta del Comitato per le nomine e per la remunerazione, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale individuandolo nella persona del Sig. Roberto Zoia.

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale è il principale responsabile della gestione dell'impresa e svolge le funzioni ad esso attribuite dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, all'Amministratore Delegato sono attribuiti i seguenti poteri:

1. Elaborare e proporre le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo, nonché le proposte di piano industriale 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, 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 con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia.

3. Ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria; curare e mantenere 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, procedere alle contestazioni di

addebiti disciplinari delle risorse umane, esclusi i dirigenti della Società.

5. Proporre al Consiglio di Amministrazione i princìpi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del bilancio (civilistico – gestionale – consolidato e altri bilanci ove previsti, es. di sostenibilità); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali.

6. Coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani pluriennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione.

7. Svolgere a presidio della tutela dei rischi aziendali anche le seguenti funzioni:

a) Curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla società e dalle sue controllate, e li sottopone periodicamente all'esame del consiglio di amministrazione;

b) Dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, nonché curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

c) Occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

d) Riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.

8. Decidere assunzioni e licenziamenti disciplinari, esclusi quelli relativi a dirigenti; rappresentare la Società davanti all'Autorità Giudiziaria competente in materia di lavoro con potere di sottoscrivere istanze, ricorsi, esperire tentativi di conciliazione e comporre anche in via transattiva vertenze di lavoro, anche in questo caso previa delibera del Consiglio di Amministrazione.

9. Nominare procuratori "ad acta" ed assegnare deleghe, permanenti e/o per il compimento di singoli atti, a dirigenti, dipendenti e terzi, nei limiti dei poteri assegnati.

10. Transigere vertenze, accettare e respingere proposte di concordato, stipulare transazioni stragiudiziali con fornitori e clienti o contenziosi legali nel limite di euro 500.000, per singolo atto.

11. Compiere le operazioni anche di straordinaria amministrazione presso le Amministrazioni statali e locali, gli Enti previdenziali ed assistenziali e gli Uffici pubblici in genere, tra le quali a titolo esemplificativo la richiesta o la rinuncia a licenze, concessioni e autorizzazioni, la presentazione di denunce, l'instaurazione di pratiche contenziose.

12. Fermi rimanendo i poteri di indirizzo del Consiglio e quelli in materia di dirigenti allo stesso spettanti, determinare la politica generale di gestione del personale, a tal fine organizzando e coordinando le diverse funzioni aziendali.

13. Assumere, fissarne le condizioni economiche e normative, le categorie, le qualifiche ed i livelli, mutare le mansioni, approvare percorsi di sviluppo professionale interno, sospendere e irrogare sanzioni disciplinari, trasferire, licenziare e liquidare il personale dipendente, esclusi i dirigenti.

14. Stipulare, rinnovare prorogare e risolvere, entro il limite di spesa di euro 100.000 per i singoli contratti di somministrazione di lavoro per la fornitura professionale di manodopera, contratti di collaborazione coordinata e continuativa ex art. 409 cod. proc. civ. e contratti di lavoro autonomo ex artt. 2222 e ss. cod. civ.

15. Stipulare, rinnovare, prorogare e risolvere contratti per prestazioni di servizi inerenti alle risorse umane (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti di ingaggio con head hunters, con società di outplacement, etc.), controllarne l'esecuzione ed il rispetto di ogni inerente condizione, nei limiti del proprio preventivo di spesa.

16. In applicazione del D. Lgs. n. 196/2003, del Regolamento Europeo (UE) 2016/679 e dei provvedimenti di volta in volta applicabili emessi dal Garante per la protezione dei dati personali (congiuntamente la "Normativa Privacy") ed in qualità sia di "titolare" che di "responsabile" di tutti i trattamenti di dati personali condotti nell'ambito dell'attività della Società, attuare in piena autonomia operativa e con ampia facoltà decisionale, anche in materia patrimoniale, i provvedimenti e gli interventi necessari per garantire, tempo per tempo, la conformità della Società alla Normativa Privacy e il miglior esaustivo assolvimento di tutte le responsabilità ed obblighi di cui alla citata normativa stabiliti in relazione ai trattamenti ed ai dati di cui sopra.

17. Ciò con opportuna organizzazione e mezzi e con rappresentanza della Società, ove occorra, verso terzi e verso il Garante per la protezione dei dati personali, e con particolare riferimento alla raccolta, sicurezza, comunicazione e diffusione dei dati sopra ricordati ed al rispetto dei diritti dei soggetti interessati cui tali dati personali si riferiscono, con facoltà anche di avvalersi, qualora ritenuto necessario, di soggetti esterni che, previa accettazione, saranno a loro volta tenuti a rendere una dichiarazione di conformità delle misure adottate dalla Società ai sensi e per gli effetti della predetta Normativa Privacy.

18. L'Amministratore Delegato riferirà al Consiglio di Amministrazione, con periodicità almeno trimestrale, sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe al medesimo attribuite.

Inoltre, deve altresì:

- Individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi e i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vicepresidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;

- Sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero Gruppo;

- Definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero Gruppo per lo svolgimento delle relative funzioni da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;

- Curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

In aggiunta, a far data dal 18 aprile 2024, Roberto Zoia ha assunto anche il ruolo, a tempo indeterminato e, dunque, fino a revoca, di Direttore Generale della Società. Si indicano di seguito i poteri allo stesso conferiti.

1. Occuparsi della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di amministrazione.

2. Occuparsi del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi, chiavi in mano.

3. Occuparsi della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società con terzi, dei *budget* di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il tutto in ogni caso nel limite di euro 3.000.000 annui per ciascun contratto di acquisto/appalto/servizio/mandato.

4. Assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione.

5. Rivestire la funzione di "datore di lavoro", con tutti i più ampi poteri discendenti dalla normativa in materia di sicurezza del lavoro, al fine di dare attuazione alle disposizioni di legge, regolamentari ed aziendali in materia di sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro, con espressa facoltà di conferire deleghe/procure ai propri dirigenti, collaboratori e preposti, nonché a terzi e nominare il responsabile sicurezza e prevenzione.

6. Effettuare periodicamente la valutazione globale di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori, finalizzata ad individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza, con la conseguente elaborazione del documento previsto dall'art. 28, d.lgs. 81/2008 e relativi adempimenti, nonché designare il "responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi", persona in possesso delle capacità e dei requisiti professionali di cui all'art. 32, d.lgs. 81/2008.

7. Esercitare, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e relativo regime autorizzativo, ogni idoneo e necessario potere, ivi inclusi di rappresentanza e/o di firma e/o di delega (nei limiti di legge) a persone ritenute idonee, dotate di particolari e specifiche competenze tecniche e capacità personali, al fine di predisporre, organizzare, coordinare le diverse funzioni

aziendali e compiere, con adeguata autonomia decisionale e sufficienti poteri di spesa, tutte le funzioni, compiti e obblighi connessi.

8. Amministrare il personale - per il tramite della struttura aziendale dedicata - svolgendo ogni attività necessaria con espressa autorizzazione di compiere ogni atto richiesto dalle disposizioni normative in materia sindacale, assicurativa, previdenziale e mutualistica.

9. Sottoscrivere corrispondenza, dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e qualsivoglia atto inerente all'amministrazione del personale dipendente nei confronti dell'ispettorato nazionale del lavoro e sue rappresentanze territoriali, degli istituti previdenziali, mutualistici, assicurativi, ed infortunistici (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: INPS, Inail, etc.), degli enti bilaterali e dei fondi di previdenza complementari ed interprofessionali.

10. Rappresentare la Società nei confronti dell'ispettorato nazionale del lavoro e sue rappresentanze territoriali, degli istituti previdenziali, mutualistici, assicurativi , ed infortunistici (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: INPS, Inail, etc.), per tutti i rapporti in materia di lavoro, avanzando istanze e conducendo trattative, fornendo dati e documenti, sottoscrivendo i documenti e gli atti necessari per adempiere agli obblighi previsti dalla legge e/0 dalla contrattazione collettiva applicabile.

11. Rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e rappresentanze sindacali, per tutti i rapporti in materia di lavoro e in materia sindacale, avviando procedure di consultazione e/o informazione sindacale, conducendo trattative, fornendo dati e documenti laddove richiesti, sottoscrivendo i documenti e gli atti necessari per adempiere agli obblighi previsti dalla legge e/o dalla contrattazione collettiva applicabile (quali accordi e contratti integrativi aziendali).

12. Sottoscrivere contratti aventi ad oggetto l'esecuzione di servizi di *property management*, a titolo esemplificativo di natura immobiliare e/o commerciale e/o amministrativa e/o finanziaria, attivi e passivi, afferenti anche la gestione di *asset* di terzi.

13. Esigere e svincolare somme, valori o quant'altro dovuto alla società per assegni, vaglia e mandati emessi dalle tesorerie di enti pubblici in genere.

14. Assumere finanziamenti, mutui, locazioni finanziarie e linee di credito fino ad euro 5.000.000; concedere finanziamenti a società del gruppo fino ad euro 5.000.000.

15. Rilasciare ed escutere fideiussioni nel limite di euro 1.000.000.

16. Costituire ed estinguere pegni e garanzie reali nel limite di euro 1.000.000.

17. Sottoscrivere, acquistare e cedere partecipazioni societarie e consortili nel limite di euro 750.000, dandone informazione al consiglio di amministrazione nella prima seduta successiva.

18. Sottoscrivere atti e contratti per l'acquisto di beni e servizi funzionali alla gestione ordinaria, ivi compresi le vendite e gli acquisti di beni mobili, mobili registrati, impianti ed attrezzature nonché la sottoscrizione di contratti di assicurazione, nei limiti del proprio preventivo di spesa.

19. Sottoscrivere contratti di assicurazione relativi a beni immobili di proprietà della Società.

20. Proporre al Presidente la commissione di studi, ricerche e consulenze.

21. Nominare procuratori "ad acta" ed assegnare deleghe, permanenti e/o per il compimento di singoli atti, a dirigenti, dipendenti e terzi, nei limiti dei poteri assegnati.

22. Acquistare, vendere e permutare beni immobili, diritti reali e di godimento, rami d'azienda ed esercizi commerciali, comprendenti l'avviamento commerciale, titoli amministrativi e le relative attrezzature compresi gli adempimenti conseguenti, e fissando termini e condizioni contrattuali, nel limite di spesa di euro 3.000.000 riferito al singolo bene.

23. Sottoscrivere contratti per la fornitura di beni, appalti, sub-appalti e servizi accessori nel limite di spesa di euro 3.000.000 riferito al singolo contratto e comunque nell'ambito delle previsioni complessive dei bilanci preventivi approvati dal Consiglio di Amministrazione.

24. Impegnare la Società nei confronti di enti pubblici concludendo accordi e sottoscrivendo atti e/o contratti e/o convenzioni finalizzati all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione degli interventi edilizi programmati, sia inerenti progetti già esistenti che nuovi progetti, nonché' per la ristrutturazione e manutenzione del patrimonio immobiliare esistente.

25. Compiere le operazioni, anche di straordinaria amministrazione, presso le amministrazioni statali e locali, gli enti previdenziali ed assistenziali e gli uffici pubblici in genere, tra le quali, a titolo esemplificativo: la richiesta o la rinuncia a licenze, concessioni ed autorizzazioni, la presentazione di denunce, l'instaurazione di pratiche contenziose.

26. Sottoscrivere atti e contratti di locazione, sub-locazione e affitti d'azienda, comodato d'uso, attivi e passivi, con potere di risoluzione degli stessi, nel limite dell'importo del canone annuo per singolo contratto di euro 1.000.000.

27. Compiere le ordinarie operazioni sia attive che passive con istituti di credito ordinari e speciali compresi i pagamenti tutti disposti per la gestione sociale, sui conti bancari, postali della società e accesi presso società e/o consorzi finanziari anche mediante ritiro di effetti ed ordinativi di pagamento, nei limiti delle disponibilità esistenti e degli affidamenti concessi e nel rispetto delle procedure societarie approvate, nonché' firmare per traenza cambiali, tratte, assegni bancari, circolari, postali, firmare per quietanza, emettere ricevute bancarie e tratte sulla clientela, firmare per girata le cessioni di cambiali, tratte, assegni bancari, circolari, postali, presentate per lo sconto, l'incasso nonché l'accredito salvo buon fine.

28. Sottoscrivere atti di corrispondenza, intendendosi inclusi tra essi richieste di proroghe e/o di escussione di fideiussioni già rilasciate ed inerenti investimenti già effettuati.

29. Assicurare e coordinare le attività inerenti all'attività ordinaria della Società e del Gruppo, compresi i servizi generali, legali, societari e fiscali, nonché la gestione contrattuale e locativa degli uffici della Società.

30. Gestione dei processi IT e delle materie connesse fatte salve le attività operative legate alla gestione dei processi contabili/amministrativi.

// Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 18 aprile 2024, ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del 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 *supra* precisato, spetta all'Amministratore Delegato e Direttore Generale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è destinatario di deleghe gestionali. Oltre ai poteri previsti dalla legge e dallo statuto per quanto concerne il funzionamento degli organi sociali e la legale rappresentanza della Società, al medesimo sono attribuite le funzioni di seguito elencate.

1. Svolgere un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi della Società e curare l'efficace funzionamento dei lavori consiliari; in particolare, con l'ausilio delle competenti strutture, curare: a) 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; b) che l'attività dei comitati consiliari con funzioni istruttorie, propositive e consultive sia coordinata con l'attività dell'organo di amministrazione; c) che i dirigenti della Società e quelli delle società del Gruppo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, intervengano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; d) che tutti i componenti degli organi di amministrazione e controllo della Società possano partecipare, successivamente alla nomina e durante il mandato, a iniziative finalizzate a fornire loro un'adeguata conoscenza dei settori di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione anche nell'ottica del successo sostenibile della società stessa nonché dei princìpi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento; e) l'adeguatezza e la trasparenza del processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

2. Proporre al Consiglio di Amministrazione la nomina e la revoca del Segretario del Consiglio medesimo definendone i requisiti di professionalità e le attribuzioni.

3. Coordinare e raccordare le funzioni di controllo, interno ed esterno, della Società e delle sue controllate, curando i rapporti con gli organi di controllo delle società del Gruppo, la società di revisione e gli affidatari delle funzioni di *internal audit*.

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 da parte dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale

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'Amministratore Delegato e Direttore Generale 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 all'Amministratore Delegato e Direttore Generale 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 Amministratore Delegato e Direttore Generale 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. 4 amministratori indipendenti e, segnatamente, dal Presidente Antonio Rizzi e dalle consigliere Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate 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.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che *"Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:*

a) *Le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:*

> *(i) Il 5% del reddito annuo dell'amministratore;*
> *(ii) Nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;*
> *(iii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;*

b) *Le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:*

> *(i) Il 5% del reddito annuo dell'amministratore;*
> *(ii) L'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".*

In data 6 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato, sulla base delle informazioni disponibili e delle dichiarazioni rese dagli interessati, la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF, dal Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance adottato da Borsa Italiana in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Analogamente, il Collegio Sindacale ha verificato in data 28 febbraio 2025 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per la verifica dei requisiti di indipendenza degli amministratori.

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 4 marzo 2025 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 ha aggiornato il predetto regolamento (il "Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A." o "Regolamento") al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell'ottobre 2017. Il regolamento è stato successivamente aggiornato nel 2023 e, da ultimo, nel 2024.

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 e Direttore Generale che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Legal, *Corporate & Compliance* e dell'*Investor Relator*. Qualora l'Amministratore Delegato e Direttore Generale ne ravvisi l'opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, 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 e Direttore Generale, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, 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, nel 2018, nel 2023 e, da ultimo, nel 2024.

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, let. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: *(i)* il Comitato Controllo e Rischi, *(ii)* il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (quale unico comitato in cui sono accorpate le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni) e *(iii)* il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16 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.

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 18 aprile 2024.
Per maggiori informazioni in merito al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, al Comitato Controllo e Rischi e al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si rinvia a quanto indicato nella presente Relazione, rispettivamente, nella sezione 7, 9 e 10.

La composizione dei comitati, i relativi compiti, le modalità di convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle relative riunioni sono disciplinati da appositi Regolamenti organizzativi approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Le riunioni di ciascun comitato sono verbalizzate dal segretario, che può coincidere con il Segretario del Consiglio di Amministrazione ovvero essere all'uopo nominato, anche al di fuori dei componenti del comitato – 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 e funzioni 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 formulare 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 dalla Segreteria societaria di IGD. 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 previsto nel relativo regolamento. L'avviso di convocazione è inviato da parte della Segreteria societaria di IGD, 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 tramite la piattaforma *software* aziendale apposita e/o via e-mail di norma contestualmente alla relativa convocazione.

// Comitati ulteriori
Comitato di indirizzo strategico

Il Consiglio, in data 18 aprile 2024, ha provveduto all'istituzione di un nuovo "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche per la predisposizione del piano industriale della stessa.

Il Comitato è presieduto dal Presidente Antonio Rizzi, ed è composto dal Vicepresidente Edy Gambetti, dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nonché dai Consiglieri Antonello Cestelli e Antonio Cerulli.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato si è riunito 3 volte con la partecipazione di tutti i suoi componenti.

Per favorire un insediamento agile e accelerare il contributo strategico nella redazione del nuovo piano industriale 2025-2027, il neoistituito Comitato svolgeva inizialmente la propria attività riducendo al minimo le formalità. Con il consolidamento del proprio ruolo all'interno della *governance* e in concomitanza con il più ampio progetto di riorganizzazione aziendale e revisione del sistema di governo della Società – finalizzato alla semplificazione e razionalizzazione dell'assetto normativo interno – il Comitato si è dotato delle necessarie formalità, con l'obiettivo di rafforzare il supporto strategico e migliorare al contempo la trasparenza dei processi decisionali.

I compiti, le modalità di convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle relative riunioni del Comitato sono disciplinati da un apposito Regolamento organizzativo approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Comitato riferisce circa le questioni rilevanti esaminate e discusse nel corso delle riunioni del Comitato al primo Consiglio di Amministrazione utile. Il Presidente del Comitato riferisce, altresì, degli orientamenti emersi, eventualmente illustrando anche le ragioni di dissenso manifestato in seno al Comitato.

In particolare, il Comitato è incaricato di:

(i) Esprimere pareri e indicazioni non vincolanti in merito alle proposte di piano industriale della Società e del gruppo ad essa facente capo elaborate dagli organi e funzioni esecutivi della Società, anche nell'ottica della generazione di valore nel lungo termine;

(ii) Svolgere ogni approfondimento sulla gestione strategica della Società, anche con riferimento alle opportunità di mercato;

(iii) Esaminare le proposte dell'Amministratore Delegato in ordine alla gestione anche finanziaria della Società;

(iv) Svolgere ogni opportuno approfondimento sulla gestione finanziaria della società segnalando potenziali aree di miglioramento e di ridefinizione della strategia di riduzione del debito;

(v) Monitorare i costi di approvvigionamento finanziario;

(vi) Esaminare eventuali opportunità di operazioni straordinarie proposte dagli organi e funzioni esecutivi della Società, curando la relazione con le eventuali entità terze coinvolte;

(vii) Monitorare l'andamento dell'esecuzione del piano industriale;

(viii) Verificare gli andamenti del *budget* e proporne i correttivi;

(ix) Identificare i fabbisogni organizzativi e curare la valutazione collegiali delle candidature proposte dall'Amministratore delegato. Inoltre:

(i) Formula proposte a beneficio del Consiglio di Amministrazione relative alle strategie di Corporate Social Responsibility (CSR) e ai relativi obiettivi e alla loro declinazione operativa;

(ii) Coordina le iniziative delle varie direzioni operative sulle Politiche di CSR;

(iii) Impartisce le direttive sulla reportistica sulle Politiche di CSR;

(iv) Assume le iniziative di comunicazione interna adeguate alla promozione della cultura di CSR.

Il Comitato è costantemente informato in merito allo sviluppo e ai contenuti significativi di eventuali interlocuzioni con il socio di controllo, nell'ambito dell'esercizio da parte di quest'ultimo dell'attività di direzione e coordinamento sulla Società, in relazione alle materie di competenza del Comitato stesso. A quest'ultimo spetta inoltre la facoltà di formulare osservazioni in merito da portare all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

A supporto dell'operato del Comitato di Indirizzo Strategico sulla sostenibilità, la Società ha istituito una "Direzione di Sostenibilità", composta da figure interne, ai quali spetta lo svolgimento dei seguenti compiti:

> Monitorare l'andamento del piano di sostenibilità;

> Proporre al Comitato di Indirizzo Strategico le politiche e strategia sulla sostenibilità;

> Definire le azioni operative per l'attuazione del piano di sostenibilità;

> Promuovere le azioni volte all'integrazione del bilancio di sostenibilità con il bilancio finanziario.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione "Strategia di Sostenibilità" del Bilancio di sostenibilità disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

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 2024 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 nell'Esercizio hanno riguardato principalmente:

> Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione;
> Dinamiche del Consiglio e contributi individuali. *Benchmarking* e considerazioni di sintesi;
> Integrazione e formazione;
> Riunioni del Consiglio di Amministrazione e processi decisionali;
> Il ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
> Rapporti del Consiglio con il Management e con il Collegio Sindacale;
> Informazioni e presentazioni;
> Strategia;
> Comitati del Consiglio di Amministrazione;
> Rischi e relativi controlli;
> Struttura, Persone e Remunerazione;
> ESG – Ambiente, Sociale e Governance.

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 2025.

In generale, con riferimento all'Esercizio 2024, i consiglieri hanno condiviso quanto emerso dall'esercizio di autovalutazione, ritenendo le caratteristiche nonché il funzionamento del Consiglio e dei suoi comitati adeguati rispetto alle dimensioni ed alle esigenze della Società. I consiglieri hanno fornito un apprezzamento generale sugli ambiti di riferimento oggetto dell'autovalutazione. Il Consiglio ha espresso un parere positivo in merito alla propria dimensione, composizione e funzionamento, ivi inclusi i comitati endoconsiliari, tenendo conto altresì delle competenze e delle caratteristiche professionali.

Per completezza, si rammenta che il Consiglio di Amministrazione venuto in scadenza in data 18 aprile 2024, in vista del rinnovo avvenuto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in pari data:

(i) In ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione eseguita l'anno precedente, sentito il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, in data 27 febbraio 2024, aveva approvato il proprio Orientamento sulla dimensione e composizione ritenute ottimali 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 gli azionisti ad indicare 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.

Con riferimento ai comitati endoconsiliari, il Consiglio ritiene adeguato l'attuale articolazione e relativo assetto.

Si precisa che il summenzionato Piano di successione ha perso attualità a seguito del cambio di governance verificatosi ad aprile 2024. La Società sta valutando l'opportunità di aprire un percorso per la sua ridefinizione durante la vigenza del Piano Industriale 2025-2027.

3.7.2 // Comitato per le nomine e per la remunerazione

Già dal 2012, l'organo di amministrazione, ritenendo sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice, aveva deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

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

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE
(EX. ART. 123-*BIS*, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Mirella Pellegrini	Presidente (Indipendente)
Simonetta Ciocchi	(Indipendente)
Daniela Delfrate	(Indipendente)

L'attuale Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto dalle Consigliere Mirella Pellegrini, in qualità di Presidente, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate, tutte Amministratrici Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti nella medesima data.

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[2].

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 sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa.

Nel corso dell'Esercizio, il comitato si è riunito 7 volte, nelle date del 11 gennaio 2024, 15 febbraio 2024, 7 marzo 2024, 8 marzo 2024, 18 aprile 2024, 3 maggio 2024, 18 giugno 2024. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100%. Il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 6 riunioni su 7. In particolare, dal 18 aprile 2024, il Presidente Iacopo Lisi ha partecipato a 3 riunioni su 3.

Nel corso dell'Esercizio, la durata media delle riunioni è stata di circa 55 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, fino al rinnovo del Comitato avvenuto in data 18 aprile 2024, l'allora Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia.

Il Presidente del Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Possono altresì intervenire anche i Sindaci Effettivi, con particolare riguardo ai casi in cui il Comitato tratti argomenti per i quali il Consiglio di Amministrazione delibera con il parere obbligatorio del Collegio Sindacale.

Spetta al Presidente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, con il supporto dei competenti organi sociali, sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, 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 fuori dai casi di scorrimento statutario;

d. Eventuale presentazione di una lista da parte del Consiglio di Amministrazione uscente da attuarsi secondo modalità che ne assicurino una formazione e una presentazione trasparente;

e. Predisposizione, aggiornamento e attuazione dell'eventuale piano per la successione dell'Amministratore Delegato.

In materia di remunerazione, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione è incaricato di:

a. Coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;

b. 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 legate in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo;

c. Monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;

d. Valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del *top management*.

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

> La formulazione di criteri in materia di nomina dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società, la cui nomina è riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione; nonché:

> La formulazione di pareri sulla scelta del tipo di Organo amministrativo (monocratico o collegiale), sul numero di componenti e sui nominativi da indicare nelle sedi competenti all'assunzione delle relative delibere per le cariche di Amministratore e Sindaco, nonché di Presidente, Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Direttore Generale e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della Società non ha presentato liste in occasione del rinnovo dell'organo di amministrazione.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'espletamento dei propri compiti:

> Ha svolto l'attività istruttoria necessaria e, in particolare, ha analizzato la metodologia utilizzata per il processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;

> Ha coadiuvato il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione e, in particolare: *(i)* ha presentato proposte ed espresso pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance cui è legata l'erogazione delle componenti variabili di breve e di medio-lungo termine;

> Ha espresso pareri in merito alla nomina di Dirigenti con e senza Responsabilità Strategiche della Società;

> 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 o altri professionisti anche esterni nei termini stabiliti dal Consiglio.

3.8 // Remunerazione degli Amministratori

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, 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.

(2). Raccomandazione n. 26 Codice Corporate Governance.

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 espliciterà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del SCIGR, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e alla Funzione di Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

1) Il Consiglio di Amministrazione, che ha la responsabilità di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo, nonché di definire la natura e il livello di rischio compatibile con tali obiettivi, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo;

2) L'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR;

3) Il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Corporate Governance, con il compito di supportare, mediante un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al SCIGR, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

4) Il Responsabile della Funzione di Internal Audit, incaricato di verificare che il SCIGR sia funzionante ed efficace e di adeguare il proprio Piano di Audit alle risultanze del processo di *Enterprise Risk Management*;

5) Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;

6) Il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del SCIGR;

7) L'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione *ex* D.Lgs. 231/01;

8) L'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

Completano l'elenco gli altri soggetti rilevanti quali: *(i)* il Management del Gruppo, che è il primo responsabile delle attività di controllo interno e di gestione dei rischi (primo livello di controllo); *(ii)* le Funzioni di Controllo di secondo livello, con compiti specifici e responsabilità di controllo su diverse aree/tipologie di rischio.

Il SCIGR, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

> **Primo livello**: affidato alle singole linee operative, consiste nelle verifiche svolte da chi mette in atto determinate attività e da chi ne ha la responsabilità di supervisione; permette, inoltre, di assicurare il corretto svolgimento delle attività operative;

> **Secondo livello**: affidato a strutture diverse da quelle di linea, concorre alla definizione delle metodologie di misurazione del rischio, alla loro individuazione, valutazione e controllo (Gestione dei Rischi); permette, inoltre, di verificare l'osservanza del rispetto degli obblighi normativi (*Compliance*);

> **Terzo livello**: affidato all'Internal Audit, con lo scopo di valutare la funzionalità del sistema complessivo dei controlli interni e di gestione dei rischi e di individuare andamenti anomali, violazioni delle procedure e della regolamentazione, nonché affidato alla Funzione di Conformità per la prevenzione del rischio corruzione.

Tutti gli attori coinvolti coordinano la loro attività al fine di garantire l'affidabilità ed efficacia del SCIGR ed evitare duplicazioni; inoltre, le risultanze delle attività di vigilanza/controllo periodiche sono sempre condivise con gli organi di controllo, i comitati e il Consiglio di Amministrazione in sedute anche collegiali.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emittente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società e il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione[3].

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione viene svolta periodicamente; il verificarsi di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari[4]. A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *Risk Management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo professionale basate sulla valorizzazione del talento e delle competenze delle proprie risorse. I sistemi di gestione delle risorse umane adottati prevedono la valorizzazione delle competenze, l'incentivazione al raggiungimento degli obiettivi attraverso uno specifico sistema premiante e lo sviluppo di piani formativi al personale.

v) Promozione dell'affidabilità

La Società promuove e valorizza, a tutti i livelli, l'affidabilità, nell'accezione più ampia del termine, dei comportamenti organizzativi, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informativi e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. IGD, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo *status* di società quotata e le dinamiche di *business* impongono, ha definito e implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di compliance della Società.

ii) Identificazione e valutazione dei rischi

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di monitoraggio, aggiornamento e sviluppo da parte del Management, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business.*

La gestione dei rischi di processo è demandata al Management che ha la responsabilità della valutazione, nonché della definizione degli strumenti di mitigazione. In tal senso, il Management è responsabile di monitorare le aree di rischio sulla base di una valutazione di adeguatezza dei presidi di controllo a mitigazione dei relativi rischi associati, evidenziando le aree verso cui porre attenzione e per cui adottare i più opportuni piani di azione, il tutto fermo restando le funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo e Rischi.

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

> L'esecuzione di analisi di *benchmark* con società *competitor/comparable*, sia con riferimento al modello di governance e alla metodologia ERM adottata, sia ai presidi adottati in relazione a rischi emergenti o a situazioni esogene contingenti (es. pandemia Covid-19, conflitto Russia-Ucraina);

> L'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, e quindi la valutazione dei rischi da parte del Management delle Società del Gruppo;

> L'identificazione di opportuni "indicatori di rischio" (KRI ovvero *Key Risk Indicators*) che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;

> La valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;

> La prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *Risk Tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso apposite valutazioni. La definizione del risk appetite framework, riesaminata annualmente, al fine di assicurare una maggiore coerenza tra gli obiettivi strategici dell'azienda e la gestione dei rischi. L'impiego di metodologie di analisi quantitative mirate a valutare l'esposizione del Gruppo ai rischi che comportano un impatto economico-finanziario, in linea con i limiti stabiliti nel risk appetite framework. il monitoraggio approfondito, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi, anche in relazione a mercati di riferimento.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*internal auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili *ex* L. 262/05).

iii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del SCIGR, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "*Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione*". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni e i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni ed eventuali osservazioni della società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema, la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

iv) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

Nell'ambito del SCIGR definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica e aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di business

(3). Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.
(4). Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

adottato. Pertanto, la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D.Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di business e con le strategie aziendali.

A tal proposito, in seguito all'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 2016/679 in materia di *privacy,* la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa, identificando, tramite il proprio modello ERM e la propria *Risk Map*, un'area di rischio definita "*Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy*". I presidi di controllo prevedono *(i)* il monitoraggio della normativa di riferimento, *(ii)* l'aggiornamento di procedure aziendali, delle deleghe, della documentazione aziendale di riferimento e *(iii)* la formazione del personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "*Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*" e "*Responsabilità ex L.262/05*" per la verifica periodica delle attività poste in essere, al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale, operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile ex L. 262/05. Nell'ambito di tali attività di assessment, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal Top Management. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il Management, raccolta documentale e analisi dei dati.

ii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'utilizzo di sistemi informativi in modalità Software as a Service (SaaS) assicurando un'elevata disponibilità del servizio attraverso misure di backup e disaster recovery. Inoltre, nel 2023, è stato implementato un nuovo sistema per la gestione dei processi HR di Human Capital Management.

IGD nel corso del 2023 ha internalizzato la gestione del networking garantendo un miglior presidio anche in termini di cyber security, grazie all'applicazione di specifiche e stringenti misure di sicurezza sulle reti wi-fi e wired volte a monitorare eventuali vulnerabilità e a prevenire eventuali attacchi informatici.

La Società si è dotata, inoltre, di una figura IT Network & Security Specialist che riporta all'IT Manager.

iii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle *best practices* di mercato e con gli standard metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di *policy* e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del SCIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema di Controllo Interno efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

> Eliminazione delle sovrapposizioni metodologiche/organizzative tra le diverse Funzioni di Controllo;

> Condivisione delle metodologie con cui le diverse Funzioni di Controllo effettuano le valutazioni;

> Miglioramento della comunicazione tra le Funzioni di Controllo e gli organi aziendali;

> Riduzione del rischio di informazioni "parziali" o "disallineate";

> Capitalizzazione delle informazioni e delle valutazioni delle diverse Funzioni di Controllo.

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

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al Management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un set di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili a una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/01, dall'Internal Audit e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del SCIGR, la Società prevede la periodica diffusione al Management, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori e aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance e al SCIGR, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder,* vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it e in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il Management risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al SCIGR e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del Management le procedure e i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al Top Management e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio periodico

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 valuta-

zione e comunicazione di eventuali carenze.

// Descrizione delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Fasi del Sistema di controllo interno e gestione dei rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del CoSo Report, richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo volti all'identificazione e alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di società del Gruppo e processi delle singole società (incluse le società estere), con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dal Dirigente Preposto che provvede, se del caso, ad apportare modifiche o integrazioni. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* e a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment ex* L. 262/05 e un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello *scoping*. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
3.9 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite e implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli standard definiti dai *framework* cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività di aggiornamento al fine di rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione e il funzionamento del Gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di testing, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche includono tutte le società del Gruppo.

Ruoli e Funzioni coinvolte

Il SCIGR è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'Internal Audit, la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Management della Società.

Il SCIGR esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione attiva nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

Il sistema di *Enterprise Risk Management* consente il monitoraggio e la gestione in maniera integrata sia dei rischi finanziari che di quelli non finanziari, alcuni dei quali collegati agli ambiti di sostenibilità (riguardanti i cambiamenti climatici, l'etica, la buona occupazione e la sicurezza). Nonostante l'Emittente non rientri tra i soggetti obbligati alla pubblicazione della dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D. Lgs. 30 dicembre 2016, n. 254 né, per l'Esercizio, rientri nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 6 settembre 2024, n. 125 che prevede l'obbligo di pubblicazione della rendicontazione di sostenibilità, IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. Internamente la Società analizza annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e rendiconta i risultati raggiunti all'interno del Bilancio di Sostenibilità.

In questo contesto, nel corso dell'Esercizio, la Società ha operato per proseguire l'integrazione iniziata nel 2023 fra i rischi legati agli aspetti ambientali, sociali e di *governance* (ESG) ed il modello di *Enterprise Risk Management* (ERM). In particolare, nell'esercizio 2023, l'Emittente ha definito un progetto a *step* e realizzato la prima fase dello stesso, corrispondente al collegamento dei CSR con i rischi contenuti nel sistema di monitoraggio dell'ERM, garantendo così una lettura integrata e complessiva del sistema di gestione dei rischi aziendali.

Nel 2024, ha perfezionato ulteriormente il processo di integrazione con l'inserimento effettivo dei rischi di sostenibilità nell'ERM, collegati al sistema di monitoraggio e controllo in esso contenuto. Ciò ha comportato anche una modifica del sistema di classificazione dei rischi contenuti nell' ERM. Il processo, in fase di ultime valutazioni, entrerà complessivamente in vigore nel corso del 2025.

I rischi ESG adesso 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, nel capitolo "Strategia di sostenibilità".

* * *

I soggetti coinvolti nel SCIGR si scambiano i flussi informativi previsti dalla normativa vigente, nonché ogni altra informazione utile per garantire all'organo amministrativo una conoscenza completa dei fatti aziendali rilevanti e per fornire agli altri soggetti coinvolti tutte le informazioni necessarie per l'assolvimento dei propri compiti in materia.

Al fine di consentire al Consiglio di esprimere la valutazione complessiva in ordine al SCIGR, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale soggetto incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, il Comitato Controllo e Rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, predispongono periodicamente una relazione di sintesi sul proprio operato, comprensiva di una valutazione sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nell'ambito di propria competenza.

Con riferimento all'esercizio in corso, si segnala che il Consiglio, nella riunione del 6 marzo 2025, ha preso atto dell'operato svolto dai soggetti coinvolti nel SCIGR e ha valutato come adeguatamente identificati i principali rischi rispetto al modello di *business* della Società e delle sue controllate, ritenendoli compatibili con una gestione dell'impresa coerente con i propri obiettivi strategici, nonché ha valutato come adeguato ed efficace il SCIGR rispetto alle dimensioni e caratteristiche della Società e al profilo di rischio dalla stessa assunto.

3.9.1 // Chief Executive Officier

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione della riunione tenutasi il 18 aprile 2024, ha affidato all'Amministratore Delegato e Direttore Generale altresì l'incarico di istituzione e mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Con riferimento all'Esercizio, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, dichiara:

> Di avere monitorato attentamente il *business* e l'evoluzione del mercato per l'individuazione di eventuali nuovi rischi, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dall'Emittente e dalle sue controllate, al fine di sottoporli periodicamente all'esame del Consiglio, il tutto mediante un confronto costante con i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società che si incontrano collegialmente nell'imminenza delle riunioni del Consiglio, del Comitato di Indirizzo Strategico e ogni qualvolta necessario;

> Di aver dato esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio, curando la progettazione, realizzazione e gestione del SCIGR e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, nonché curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

> Di aver affidato alla Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Consiglio, al Presidente del Comitato Controllo e Rischi e al Presidente del Collegio Sindacale;

> 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 affinché il comitato potesse prendere le opportune iniziative;

> Di aver dato esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione.

3.9.2 // Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi è costituito nell'ambito del Consiglio di Amministrazione, secondo le regole del Codice[5].

(5). Raccomandazione 16 del Codice.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
3.9 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI

(*EX.* ART. 123-*BIS*, COMMA 2, LETTERA D), TUF)

Comitato Controllo e Rischi

Simonetta Ciocchi	Presidente (Indipendente)
Mirella Pellegrini	(Indipendente)
Daniela Delfrate	(Indipendente)

Il Comitato Controllo e Rischi in carica è composto da Simonetta Ciocchi, con funzioni di Presidente, Mirella Pellegrini e Daniela Delfrate nominate dal Consiglio di Amministrazione, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 18 aprile 2024. Il Comitato Controllo e Rischi risulta composto interamente da Amministratori indipendenti.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina dei componenti, ha esaminato i *curricula* dei consiglieri indipendenti candidati e ha valutato, in capo agli stessi, il possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: *(i)* funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero *(ii)* attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero *(iii)* funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Il Comitato Controllo e Rischi possiede, nel suo complesso, un'adeguata competenza nel settore di attività in cui opera la Società, funzionale a valutare i relativi rischi, oltre che un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, comunque, in corrispondenza delle riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate per l'esame delle relazioni finanziarie periodiche, e può accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi sono presiedute dal Presidente e, di volta in volta, viene nominato il segretario incaricato di redigere il verbale della riunione che, di regola, è successivamente sottoposto all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del comitato stesso.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, su invito del Presidente dello stesso, possono partecipare l'Amministratore Delegato in qualità di incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché il Presidente del Collegio Sindacale e/o altro sindaco da lui designato.

// 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 ap-

positamente costituito le funzioni di vigilanza ex art. 6, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 231/2001. Nel caso l'organismo non coincida con l'organo di controllo, il Consiglio di Amministrazione valuta l'opportunità di nominare all'interno dell'organismo almeno un amministratore non esecutivo e/o un membro del Collegio Sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo della Società, al fine di assicurare il coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

f) Valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;

g) Descrive, nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, indicando i modelli e le *best practice* nazionali e internazionali di riferimento, esprime la propria valutazione complessiva sull'adeguatezza del sistema stesso e dà conto delle scelte effettuate in merito alla composizione dell'organismo di vigilanza di cui alla precedente lettera e)[6].

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, sentito il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, con riferimento al Gruppo IGD, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

i) Valutare l'idoneità – verificandone almeno la correttezza del processo di formazione - 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 gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui quest'ultimo sia venuto a conoscenza;

l) Esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla Funzione di Internal Audit;

m) Monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della Funzione di Internal Audit;

n) Affidare alla Funzione di Internal Audit, ove ne ravvisi l'esigenza, lo svolgimento di eventuali verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale e al Presidente del Consiglio di Amministrazione;

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, il Comitato Controllo e Rischi, con riferimento al modello di *Enterprise Risk Management* adottato dalla Società e con il supporto della Funzione di *Risk Management*, ha verificato l'adeguatezza delle politiche di gestione del rischio del Gruppo. In particolare, ha valutato la coerenza del *framework* dei *Risk Appetite*, ora misurabili e allineati ai principali indicatori del Piano Industriale grazie all'introduzione di un approccio quantitativo all'analisi e alla valutazione dei rischi.

Sono stati monitorati indicatori chiave come FFO@Risk, LTV@Risk e ICR@Risk, utilizzati per identificare le principali aree di rischio e le opportunità potenziali, al fine di supportare il management nelle decisioni strategiche e nella mitigazione dei rischi.

Il Comitato ha inoltre esaminato i risultati dell'attività di *benchmarking* condotta per confrontare i principali rischi analizzati dalle società peer. L'analisi ha evidenziato una sostanziale copertura dei rischi già considerati nel Risk Universe della Società e ha confermato un generale focus su:

> Rischi strategici, legati in particolare all'evoluzione del settore GDO.

> Rischi finanziari, con riferimento all'andamento dei tassi di interesse e dell'inflazione.

> Rischi operativi, che spaziano dalla gestione degli asset immobiliari al *leasing*.

> Rischi ESG e *Climate Change*, inclusa la resilienza ai rischi fisici e l'evoluzione dei comportamenti dei consumatori.

Il comitato ha, inoltre, espresso parere favorevole alla proposta di rinnovo dell'incarico per l'esercizio 2025 della Funzione di Risk Management in *outsourcing*.

In merito alla Funzione di Internal Audit, della quale è incaricata la società Gran Thornton Consultants S.r.l., il comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di *audit* 2024; ha inoltre preso visione ed espresso parere favorevole alla bozza di Piano di *audit* 2025, oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Infine, nel corso dell'Esercizio 2024, il comitato, nell'ambito delle proprie attività istruttorie, ha richiesto alla Direzione Amministrazione ed ottenuto dalla medesima 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 dell'Esercizio 2024, il comitato si è riunito 10 volte, nelle date del 15 febbraio 2024, 20 marzo 2024, 18 aprile 2024, 3 maggio 2024, 5 giugno 2024, 18 giugno 2024, 23 luglio 2024, 30 luglio 2024, 24 ottobre 2024, 16 dicembre 2024.

La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 71%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 10 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

Nel corso della riunione del 18 dicembre 2024, il Consiglio, su proposta dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, previo parere del Comitato Controllo e Rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di rinnovare per l'esercizio 2025 l'incarico di Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in *outsourcing* al dott. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., quale soggetto incaricato di verificare che il SCIGR adottato dalla Società sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo definite dal Consiglio.

Nel corso della medesima riunione, il Consiglio ne ha approvato il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione per l'anno 2025.

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

(6). Raccomandazione n. 33 Codice di Corporate Governance

qualificato in materia di *Internal Audit*, Gestione dei rischi, Valutazione del Sistema di Controllo Interno e *Compliance*. Alla data della presente relazione non sussistono incarichi, rapporti contrattuali o altri elementi tali da evidenziare un conflitto di interesse tra Grant Thornton Consultants S.r.l. e alcuna delle società appartenenti al Gruppo IGD.

Il Consiglio ha attribuito una remunerazione per l'incarico della Funzione di *Internal Audit* coerentemente con le politiche aziendali e con le pratiche di mercato, assicurandosi che la stessa sia dotata di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti.

Il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio e ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

Nel corso dell'Esercizio, il Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in particolare ha:

a) Verificato, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, dallo stesso proposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;

b) Predisposto le relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

c) Predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;

d) Trasmesso le relazioni di cui ai precedenti punti ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato;

e) Supportato il Dirigente Preposto *ex* art. 154 bis TUF nella verifica dell'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

3.9.4 // Il Modello Organizzativo ex D.lgs 231/2001

Il sistema di controllo interno è rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo, approvato dal Consiglio di Amministrazione sin dal maggio 2006 (il "**Modello Organizzativo**") e, successivamente, oggetto di revisione ed aggiornamento a seguito dell'evoluzione normativa. In particolare:

> Nel corso del 2018 è stato istituito il sistema di segnalazione "*Whistleblowing*", introdotto dalla legge n. 179/2017 che prevede l'obbligo di creazione di uno o più canali informativi che consentano a soggetti apicali e sottoposti di presentare segnalazioni di condotte illecite garantendo la riservatezza e anonimato del segnalante; tale sistema di segnalazione è stato oggetto di aggiornamento ed integrazione nel corso del 2023, alla luce dell'ampliamento dell'ambito di applicazione delle norme in materia di *whistleblowing* ai sensi del D.Lgs. n. 24/2023, che recepisce la Direttiva UE 2019/1037. A tal riguardo, la P*rocedura 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 Modello Organizzativo; *(vii)* integrare le misure di protezione previste a beneficio del segnalante e soggetti collegati; *(viii)* richiamare gli ulteriori canali di segnalazione esterna previsti dalla normativa;

> Nel corso del 2020 il Modello Organizzativo è stato sottoposto a una revisione complessiva. In particolare, è stato integrato con il Sistema Anticorruzione già implementato dalla Società, in occasione della certificazione UNI ISO 37001:2016 "*Anti bribery management system*", rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità;

> Nel corso del 2024 il Modello Organizzativo è stato aggiornato al fine di recepire le nuove fattispecie di reato presupposto ai sensi del D.lgs. 231/2001 e le integrazioni e modifiche alle fattispecie di reato già esistenti, nonché gli aggiornamenti derivanti dall'adeguamento alla normativa sul *whistleblowing*. L'intera popolazione aziendale è stata adeguatamente formata sulle novità introdotte dall'aggiornamento del Modello Organizzativo adottato dalla Società.

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.

Le componenti chiave del Modello Organizzativo di IGD, sviluppato in linea con i requisiti del D.lgs. 231/2001 e finalizzato a prevenire la commissione dei reati definiti nel citato decreto, sono di seguito elencati:

- > Il sistema di organizzazione di IGD;
- > Il Codice Etico;
- > La Politica Anticorruzione;
- > La mappatura delle attività sensibili;
- > L'Organismo di Vigilanza;
- > Il sistema disciplinare;
- > Il sistema di formazione e comunicazione;
- > L'insieme delle procedure organizzative, gestionali e di controllo adottate dalla società, richiamate dal modello e dalle sue componenti, e aventi specifico impatto nelle aree considerate sensibili.

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 7 maggio 2024, è composto da membri esterni alla Società e, segnatamente, dai signori Giuseppe Carnesecchi, in qualità di Presidente, ed i signori Alessandra De Martino e Paolo Maestri.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2026.

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, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. L'Organismo di Vigilanza determina le modalità con le quali rapportarsi al 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.

Il Modello Organizzativo adottato dalla Società integra i principi di compliance e sostenibilità in modo da rispondere adeguatamente agli obblighi normativi e alle aspettative degli *stakeholder* come segue:

1. Etica aziendale e cultura d'impresa

La Società ha sviluppato un forte impegno verso una cultura d'impresa che promuove l'integrità, la responsabilità e l'etica nelle sue operazioni quotidiane. Il Modello Organizzativo, anche attraverso le sue componenti chiave nello stesso richiamate (i.e. Politica Anticorruzione, Codice etico) include disposizioni chiare per prevenire e contrastare la corruzione, sia attiva che passiva, in tutte le sue forme. Viene garantita la protezione dei segnalanti, attraverso canali sicuri e procedure interne per segnalare comportamenti illeciti o scorretti, senza rischio di ritorsioni.

2. Gestione dei rapporti con i fornitori

La Società adotta pratiche di gestione trasparenti e responsabili nei confronti dei fornitori. In un'ottica di rafforzamento dell'impegno verso una collaborazione improntata su principi di sostenibilità sociale e ambientale, IGD ha adottato una policy (i.e. *Responsible Supply Chain Policy*) che pone particolare attenzione a due aree fondamentali: il rispetto delle persone e il rispetto ambientale. Nel primo ambito, tale policy si concentra su temi quali la tutela dei diritti umani, la salute e sicurezza sul posto di lavoro e una condotta etica improntata al rispetto e alla dignità di tutti i soggetti coinvolti. Nel secondo, la Società si impegna a promuovere pratiche orientate al rispetto ambientale, con un focus sull'efficienza energetica, il corretto utilizzo delle risorse idriche, lo smaltimento dei rifiuti e la condivisione dei dati relativi all'impatto ambientale, per garantire la trasparenza e favorire una gestione sostenibile delle risorse.

Inoltre, IGD è socia del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali che, fra i compiti istituzionali, ha anche quello di supportare le istanze degli associati. In questo contesto si avvale di società specializzate nel *political-intelligence lobbying* e *public affairs.*

3.9.5 // Società di Revisione

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica nell'ambito del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale.

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

Da anni IGD, volontariamente, ha deciso di predisporre l'informativa di sostenibilità e di sottoporla a *limited review* da parte di una società di revisione. L'incarico all'attuale revisore per la limited review del bilancio di sostenibilità è stato affidato nel 2022 alla società *Deloitte & Touche S.p.A*. nell'ambito dell'incarico di revisione del bilancio consolidato di IGD per gli esercizi 2022-2030.

3.9.6 // Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

In data 18 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale e nel rispetto dei requisiti di professionalità previsti, ha nominato con effetto dal 1° ottobre 2024 e fino alla data di approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2026, il dott. Marcello Melloni, Direttore Amministrazione 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'ambio della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

a) Siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;

b) Corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) Siano idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nell'area di consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

* * *

Il Consiglio, nel corso dell'esercizio, non ha ritenuto di adottare ulteriori misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli (Raccomandazione 33, d). Il Consiglio si riserva sin d'ora di svolgere ulteriori valutazioni, nell'ambito delle proprie attività.

3.9.7 // Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno di gestione dei rischi

La Società è consapevole che le diverse funzioni di controllo sono state ideate dal legislatore come un sistema articolato, in grado di essere efficace proprio in ragione della molteplice titolarità soggettiva e della differente prospettiva in cui ogni funzione di controllo è chiamata ad operare.

È peraltro evidente che il complessivo operare delle diverse funzioni di controllo possa trarre un vantaggio in termini di efficienza da momenti di coordinamento tra soggetti operanti, pur nel doveroso e fondamentale rispetto del principio di indipendenza e autonomia, soprattutto ove l'ambito oggettivo dei controlli coincida.

In tale prospettiva, la Società si è fatta promotrice di incontri tra Organismi di Controllo al fine di favorire il coordinamento delle attività, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si svolgono oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi – anche disgiuntamente tra di loro – l'Amministratore Delegato e Direttore Generale (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.

Con riferimento all'Esercizio 2024 e all'esercizio in corso, tale riunione si è svolta nelle date del 30 luglio 2024 e del 4 marzo 2025 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 di Conformità, 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 e Direttore Generale – Incaricato del SCIGR - si sono incontrati periodicamente con il Responsabile della Funzione di Internal Audit:

a) Per esaminare preventivamente il piano annuale di atti-

vità 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 può coordinarsi 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, e, da ultimo, in data 18 dicembre 2024.

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 che la Società potrà valutare, caso per caso, di estendere l'applicazione della Procedura OPC a singole operazioni con soggetti diversi dalle parti correlate, tenendo conto, tra l'altro, degli assetti proprietari della Società, della potenziale capacità della controparte di esercitare un significativo condizionamento in relazione all'operazione nonché delle caratteristiche e della rilevanza dell'operazione stessa per il Gruppo.

La Società ha costituito il Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate in applicazione di quanto disposto dall'art. 2391-*bis* cod. civ. e dell'art. 4, commi 1 e 3, del Regolamento in materia di Operazioni con Parti Correlate. Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è composto da tre Amministratori Indipendenti nominati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Al fine di verificare l'eventuale correlazione ex ante dei soggetti che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società, compresi gli amministratori (esecutivi o meno) (cd. "Dirigenti con Responsabilità Strategiche"), in occasione della nomina degli stessi è richiesto il rilascio di una specifica autodichiarazione al fine di accertare l'esistenza di eventuali rapporti di correlazione, in tal modo attuando correttamente i presidi adottati nella Procedura Parti Correlate.

Inoltre, in occasione delle delibere del Consiglio di Amministrazione aventi ad oggetto le operazioni con Parti Correlate, la Procedura OPC prevede che gli Amministratori coinvolti nell'Operazione, si astengano dalla votazione sulla stessa ma possano partecipare alla riunione e alla discussione consiliare. Si ritengono "Amministratori Coinvolti nell'Operazione", gli amministratori che abbiano nell'operazione un interesse, per conto proprio o di terzi, in conflitto con quello della Società (come definiti nel Regolamento Consob in materia di Operazioni con Parti Correlate).

> COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Antonio Rizzi	Presidente (Indipendente)
Simonetta Ciocchi	(Indipendente)
Daniela Delfrate	(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 18 aprile 2024.

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 dell'Esercizio, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate si è riunito 2 volte nelle date del 21 maggio 2024 e 18 dicembre 2024 con la presenza di tutti i componenti. La durata media delle riunioni è stata pari a 37 minuti circa.

La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link https://www.gruppoigd.it/governance/comitati/comitato-per-le-operazioni-con-parti-correlate/
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 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025).

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

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

> Dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;

> Il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa;

> Qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

> Hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera (a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;

> Sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

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

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

3.11.2 // Composizione e funzionamento (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

L'attuale Collegio Sindacale di IGD è composto:

(i) Iacopo Lisi, in qualità di Presidente, Barbara Idranti e Massimo Scarafuggi in qualità di Sindaci Effettivi e da Laura Macrì, Pierluigi Brandolini e Juri Scardigli, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2026.

I signori Massimo Scarafuggi e Barbara Idranti, Sindaci Effettivi, nonché Laura Macrì e Pierluigi Brandolini, 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 78,49% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Iacopo Lisi e il Sindaco Supplente Juri Scardigli sono stati tratti dalla lista n. 2 presentata dal socio Unicoop Tirreno soc. coop. (titolare di una partecipazione pari al 9,97% del capitale sociale), che è stata votata dal 21,50% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Iacopo Lisi
Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Livorno nel 1962, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Ha poi conseguito l'abilitazione alla professione di Dottore Commercialista ed è iscritto al Registro dei Revisori Contabili, oltre ad essere Perito del Tribunale di Firenze. Dal 1991 è managing partner dello Studio Lisi e Associati di Firenze.
È stato ed è consulente di imprese italiane ed estere appartenenti ai seguenti settori: industria (costruzioni, ospedali, materiali per l'edilizia, prefabbricati, legnami, tessile-moda, calzature, elettrodomestici, mobili, accessori motoveicoli, gas, prodotti agricoli), servizi (trasporti pubblici e privati, servizi pubblici, aerostazioni, editoria), cooperazione (in particolare costruzioni, trasporti, gdo), attività finanziarie (intermediari finanziari, holding, confidi), enti pubblici, no profit privato (associazioni, congregazioni religiose), associazioni di imprese italiane (Lega Pro – Lega Italiana Calcio Professionistico, Confcommercio Toscana, Confapi Toscana).
Ha sviluppato particolare esperienza e competenza in consulenza aziendale e tributaria a Gruppi societari; operazioni societarie straordinarie, in particolare aggregazioni, M&A, ristrutturazioni e riassetto gruppi e partecipate di enti locali.
È stato ed è Presidente e membro di Collegi Sindacali di società vigilate, quotate, private, pubbliche e miste pubblico-privato nei seguenti settori: intermediari finanziari/vigilati da Banca Italia, editoria, trasporto pubblico, aeroporti, tranvie, immobiliari, holding, utilities, case di riposo.
In IGD è stato nominato Presidente del Collegio Sindacale ad aprile 2024. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Barbara Idranti
Sindaco effettivo

Nata a Bologna nel 1967, si è laureata in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bologna nel 1992. Dopo una prima esperienza come Senior Manager area auditing presso la società di revisione Uniaudit, dal 1996 esercita la professione di Revisore (iscritta al Registro dei Revisori Legali dei conti) e di Dottore Commercialista (iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Bologna), fondando nel 1996 il proprio studio.
In qualità di libero professionista è membro di Collegi Sindacali, componente di Consigli di Amministrazione e liquidatore di importanti realtà del nostro territorio.
Nel corso dell'attività di revisione ha maturato considerevole esperienza in materia di redazione di situazioni contabili infrannuali e annuali di esercizio e bilanci consolidati, analisi di procedure interne amministrative e conseguente rilevazione delle aree di miglioramento finalizzate alla corretta rappresentazione dei fatti economici in bilancio, esame delle procedure di consolidamento e individuazione dei flussi di informazioni intercompany, revisione legale, revisione e certificazione di bilancio. Nel corso dell'attività professionale di Dottore Commercialista ha inoltre sviluppato competenze in materia contabile, fiscale e societaria.
In IGD ha assunto il ruolo di Sindaco effettivo ad aprile 2024. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Massimo Scarafuggi
Sindaco Effettivo

Nato a Firenze nel 1966, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Dopo una breve esperienza professionale nel campo della revisione presso la società di revisione "Reconta Ernst & Young", si è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze ed ha iniziato la propria attività di dottore commercialista fondando, nel 1997, il proprio studio. Iscritto al Registro dei Revisori Legali, ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco e di consigliere di sorveglianza, in banche (Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.a., Banca Ifigest S.p.a., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pescia S.c.), SGR (Monte dei Paschi Venture SGR S.p.a., QuattroR SGR S.p.a.) e società, quotate (Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.a. e Montefibre S.p.a.), operanti nel settore creditizio, finanziario e industriale, appartenenti a Gruppi societari di rilevanza nazionale (Banco Popolare, Pirelli, Monte dei Paschi di Siena, Rekeep), a partecipazione pubblica, partecipate da fondi di investimento (Monte dei Paschi Venture 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 dell'Esercizio, il Collegio Sindacale si è riunito 11 volte nelle date del 13 febbraio 2024, 26 febbraio 2024 (due volte), 25 marzo 2024, 18 aprile 2024, 30 maggio 2024, 15 luglio 2024, 30 luglio 2024, 5 agosto 2024, 29 ottobre 2024, 10 dicembre 2024, 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 top management della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

La composizione del Collegio sindacale risulta adeguata ad assicurare l'indipendenza e la professionalità della sua funzione.

I componenti del Collegio Sindacale sono iscritti nel registro dei revisori contabili e hanno esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni, nonché hanno maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società di capitali che abbiano un capitale sociale non inferiore a due milioni di euro, ovvero

b) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa di IGD, ovvero

c) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

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

// Criteri e politiche di diversità

Il Collegio Sindacale di IGD si compone di membri altamente qualificati e con esperienze e *background* complementari, a garanzia di un'efficace supervisione delle attività aziendali. La diversità, sia in termini di competenze professionali che di genere, è una caratteristica chiave del Collegio Sindacale di IGD.

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 28 febbraio 2025. 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 28 febbraio 2025 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 18 aprile 2024 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.

3.11.3 // Ruolo

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle sue controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF (comunicazioni al pubblico). Inoltre, spetta al Collegio Sindacale la vigilanza sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento a cui la società aderisce e quindi anche di quelle in materia di deliberazioni di compensi e altri benefici.

Ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010, come successivamente modificato, il Collegio Sindacale formula una proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Il Collegio Sindacale svolge altresì la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile e, alla stregua di tale normativa, è incaricato:

a) Di informare il Consiglio di Amministrazione dell'esito della revisione legale e, ove applicabile, dell'esito dell'attività di attestazione della rendicontazione di sostenibilità e trasmettere a tale Organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 (il "Regolamento Europeo"), corredata da eventuali osservazioni;

b) Di monitorare il processo di informativa finanziaria e, ove applicabile, della rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, compresi l'utilizzo del formato elettronico di cui agli articoli 3, comma 11, e 4, comma 10, del decreto legislativo adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 21 febbraio 2024, n. 15, e le procedure attuate dall'impresa ai fini del rispetto degli standard di rendicontazione adottati dalla Commissione europea ai sensi dell'articolo 29-*ter* dalla direttiva 2013/34/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, nonché presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità;

c) Di controllare l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa e, se applicabile, della revisione interna, per quanto attiene l'informativa finanziaria della Società e, ove presente, alla rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, compreso l'utilizzo del formato elettronico di cui agli articoli 3, comma 11, e 4, comma 10, del decreto legislativo adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 21 febbraio 2024, n. 15, senza violarne l'indipendenza;

d) Di monitorare la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato e, ove presente, l'attività di attestazione della conformità della rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, anche tenendo conto di eventuali risultati e conclusioni dei controlli di qualità svolti dalla Consob, ove disponibili;

e) Di verificare e monitorare l'indipendenza dei revisori legali, dei revisori della sostenibilità o delle società di revisione legale ai sensi della normativa applicabile, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione;

f) Di essere responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione legale e raccomandare i revisori legali o le imprese di revisione legale da designare ai sensi della normativa applicabile.

Per le principali attività svolte nel corso dell'Esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti redatta ai sensi dell'art. 153 del D.lgs. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile.

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 top management alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti nonché per gli altri stakeholders rilevanti 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 e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a *conference* di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il Top Management e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Al fine di promuovere un dialogo continuativo con la generalità degli azionisti e, in particolare, con gli investitori istituzionali nonché con gli altri *stakeholders* rilevanti, il nuovo Consiglio di Amministrazione ha confermato la nomina di Head of Investor Relations attribuita alla dott. ssa Claudia Contarini. Inoltre da tempo è stata istituita un'apposita struttura aziendale (team Investor Relations) inserita all'interno della Direzione Planning, Control, Investor Relations and Sustainability che, a sua volta, riporta direttamente all'Amministratore Delegato e Direttore Generale.

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 e gli altri *stakeholder* rilevanti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD – su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, formulata d'intesa con l'Amministratore Delegato – ha approvato in data 14 dicembre 2021 la Politica di gestione del dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati, anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance al quale la Società aderisce. Il Presidente - debitamente informato dall'Amministratore Delegato, quale delegato per la gestione del Dialogo, anche con il supporto della Funzione di *Investor Relations* - assicura che il Consiglio di Amministrazione sia informato periodicamente e tempestivamente in occasione di eventi significativi, in merito allo svolgimento e allo sviluppo del dialogo.

L'Amministratore Delegato, a tal fine, con il supporto della Funzione di *Investor Relations* elabora trimestralmente l'IR *Board Report* presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di *Investor Relations* svolte nel trimestre di riferimento, della partecipazione della Società agli eventi istituzionali nonché delle ricerche pubblicate dagli analisti e le relative raccomandazioni, oltre all'informativa sull'andamento del titolo azionario e il confronto con i principali indici e società comparabili.

La Società comunica e interagisce con la generalità degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati su base continuativa mediante diversi strumenti: Investor Relations, Comunicati stampa, Assemblea degli azionisti, road show, Investor day, conference call, Investor meeting, comunicazione digitale "sito web", presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, canali social (Facebook, LinkedIn, YouTube, Sound cloud, Twitter).

L'Amministratore Delegato, per il tramite dell'IR Manager, si adopera per garantire che sia fornito adeguato riscontro alle richieste pertinenti e appropriate formulate dai

Soggetti Interessati, nel rispetto dei principi generali definiti dalla Politica, delle disposizioni aziendali in materia di *market abuse* e della relativa normativa in vigore per le società quotate.

La Politica è pubblicata sul Sito internet della Società www.gruppoigd.it, nella sezione "*Investor Relations*" (https://www.gruppoigd.it/investor-relations/) e nella sezione "*Governance*" (https://www.gruppoigd.it/governance/).

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.

Il coinvolgimento degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati attraverso i canali citati è finalizzato a garantire una gestione aziendale responsabile, sostenibile e trasparente. Le opinioni e gli interessi degli stessi sono integrati nella strategia aziendale e nel modello operativo, con un focus crescente sulla sostenibilità.

Per IGD, l'impegno costante all'ascolto dei portatori di interesse e l'interpretazione delle loro esigenze si traduce in un'attenta valutazione dei temi rilevanti ed impattanti nei loro confronti. L'azienda ha individuato le persone, aziende e altre organizzazioni che si possono qualificare come stakeholder in quanto aggiungono valore, sono influenzate dalle sue attività o ne sono in altri modi interessate. Le evidenze che emergono dal loro coinvolgimento vengono valutate e, dove applicabile, integrate tanto nelle strategie come nell'operatività dell'azienda.

A testimonianza dell'importanza attribuita a un rapporto strutturato con gli interlocutori che, a vario titolo, interagiscono con l'azienda, lo *stakeholder engagement* – ovvero il coinvolgimento dei portatori d'interesse – è parte integrante della strategia di IGD. In un'ottica di funzionalità rispetto agli obiettivi di business, ciascuna Direzione è responsabile di implementare e monitorare le iniziative afferenti alla propria area.

Si rinvia per le informazioni di dettaglio al Capitolo 5 "Together" del Bilancio di Sostenibilità disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

3.13 // Assemblee (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF)

Il funzionamento dell'Assemblea è regolato dallo Statuto in conformità con le disposizioni legislative applicabili.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.

L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per *(i)* eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); *(ii)* deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea); e *(iii)* deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e alla nomina e revoca del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Ai sensi dell'art. 83-sexies, comma 2 TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a cinque giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea in prima o unica convocazione ovvero entro il settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. record date), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla record date. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito internet della Società.

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

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

La Società ha deciso di avvalersi, nel corso del 2024, della facoltà originariamente prevista dall'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 il Decreto Legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 febbraio 2024, n. 18, 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-un-

decies del TUF, individuato in Computershare S.p.A., con le modalità dettagliatamente precisate nell'avviso di convocazione.

All'Assemblea degli Azionisti di IGD tenutasi il 18 aprile 2024 hanno partecipato 3 consiglieri su 11.

Le relazioni illustrative previste dall'art. 125-ter del D. Lgs. 58/1998 e la documentazione a supporto dei punti all'ordine del giorno dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024 sono stati messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione non ha elaborato motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci in merito a:

a) Scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, one-tier, two-tier);

b) Dimensione, composizione e nomina del Consiglio e durata in carica dei suoi componenti;

c) Articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni;

d) Percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutele 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 9.4, a cui si fa espresso rinvio.

3.15 // Cambiamenti dalla chiusura dell'Esercizio di riferimento

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance dalla chiusura dell'esercizio 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 17 dicembre 2024 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 2025 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 2024"

// TABELLA 2
"Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2024"

// TABELLA 2 BIS
"Struttura del Consiglio di Amministrazione fino al 18 aprile 2024"

// TABELLA 3
"Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2024"

// TABELLA 3 BIS
"Struttura dei Comitati Consiliari fino al 18 aprile 2024"

// TABELLA 4
"Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2024"

// TABELLA 4 BIS
"Struttura del Collegio Sindacale fino al 18 aprile 2024"

> TABELLA 1 "INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2024"

Struttura del Capitale Sociale				
	N° Azioni	N° Diritti di voto	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e Obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	**110.341.903**	**110.341.903**	Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Alti Requisiti) Milan di Borsa Italiana, all'interno del settore Beni Immobili	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge
Azioni privilegiate	**-**	**-**	**-**	**-**
Azioni a voto plurimo	**-**	**-**	**-**	**-**
Altre categorie di azioni con diritto di voto	**-**	**-**	**-**	**-**
Azioni risparmio	**-**	**-**	**-**	**-**
Azioni risparmio convertibili	**-**	**-**	**-**	**-**
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	**-**	**-**	**-**	**-**
Altro	**-**	**-**	**-**	**-**

Altri strumenti finanziari (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione / esercizio	N° azioni al servizio della conversione / esercizio
Obbligazioni convertibili	**-**	**-**	**-**	**-**
Warrant	**-**	**-**	**-**	**-**

Partecipazioni rilevanti nel Capitale			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Coop Alleanza 3.0	**Coop Alleanza 3.0**	**40,92%**	**40,92%**
Unicoop Tirreno*	**Unicoop Tirreno**	**9,97%**	**9,97%**

NOTE

(*) Questa percentuale è tratta dalle informazioni che l'azionista Unicoop Tirreno ha comunicato alla Società.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
TABELLE

> TABELLA 2 "STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2024"

		Consiglio di Amministrazione							Consiglio di Amministrazione					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a		Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Rizzi Antonio	**1965**	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**-**	**11/11**
Amministratore Delegato (CEO) ●	Zoia Roberto	**1961**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**	**x**				**5**	**11/11**
Vicepresidente	Gambetti Edy	**1951**	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**		**x**			**5**	**11/11**
Amministratore	Cestelli Antonello	**1970**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**		**x**			**2**	**11/11**
Amministratore	Cerulli Antonio	**1960**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**		**x**			**12**	**10/11**
Amministratore	Savino Alessia	**1967**	01/06/2018	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**m**		**x**			**3**	**10/11**
Amministratore	Pellegrini Mirella	**1964**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**2**	**11/11**
Amministratore	Ciocchi Simonetta	**1972**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**15**	**11/11**
Amministratore	Delfrate Daniela	**1965**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**11**	**11/11**
Amministratore	Mencuccini Francesca	**1970**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**m**		**x**			**1**	**9/11**
Amministratore	Ceccotti Laura	**1968**	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026		Azionisti	**M**		**x**			**3**	**11/11**

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 14

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

● *Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.*

◊ *Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).*

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presetata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal Consiglio di Amministrazione (indicando "CdA").

(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla Corporate Governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI
TABELLE

> TABELLA 2 BIS: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE FINO AL 18/04/2024

	Consiglio di Amministrazione								Consiglio di Amministrazione					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a		Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Saoncella Rossella	**1954**	15/04/2015	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**-**	**3/3**
Amministratore Delegato (CEO) ●	Albertini Claudio	**1958**	28/04/2006	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**	**x**				**1**	**3/3**
Vicepresidente	Dall'Ara Stefano	**1963**	15/04/2021	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**		**x**			**7**	**3/3**
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	**1966**	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**m**			**x**	**x**	**-**	**2/3**
Amministratore	Savino Alessia	**1967**	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**m**		**x**			**4**	**2/3**
Amministratore	Benzi Silvia	**1975**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**-**	**2/3**
Amministratore	Schiavini Rossella	**1966**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**3**	**3/3**
Amministratore	Rizzi Antonio	**1965**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**			**x**	**x**	**1**	**2/3**
Amministratore	Cipriotti Rosa	**1974**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**m**			**x**	**x**	**13**	**1/3**
Amministratore	Gambetti Edy	**1951**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**M**		**x**			**7**	**3/3**
Amministratore	Robert-Ambroix Gery	**1966**	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023		Azionisti	**m**			**x**	**x**	**1**	**2/3**

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 14

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

● *Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.*

◊ *Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).*

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presetata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal Consiglio di Amministrazione (indicando "CdA").

(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla Corporate Governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

> TABELLA 3 "STRUTTURA DEI COMITATI CONSILIARI AL 31 DICEMBRE 2024"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione		Comitato di Indirizzo Strategico	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente del C.d.A. Amministratore Indipendente da TUF e da Codica	Rizzi Antonio	**2/2**	**P**					**3/3**	**P**
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Ciocchi Simonetta	**2/2**	**M**	**8/8**	**P**	**3/3**	**M**		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Delfrate Daniela	**2/2**	**M**	**8/8**	**M**	**3/3**	**M**		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Pellegrini Mirella			**8/8**	**M**	**3/3**	**P**		
CEO	Zoia Roberto							**3/3**	**M**
Vicepresidente Amministratore non esecutivo	Gambetti Edy							**3/3**	**M**
Amministratore non esecutivo	Cestelli Antonello							**3/3**	**M**
Amministratore non esecutivo	Cerulli Antonio							**3/3**	**M**
N. riunioni svolte durante l'Esercizio:		**2**		**8**		**3**		**3**	

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

> TABELLA 3 BIS "STRUTTURA DEI COMITATI CONSILIARI FINO AL 18 APRILE 2024"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Santini Timothy Guy Michele					**4/4**	**P**
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Benzi Silvia	**-**	**M**			**4/4**	**M**
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Schiavini Rossella			**2/2**	**P**	**4/4**	**M**
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Cipriotti Rosa			**2/2**	**M**		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	**-**	**P**	**2/2**	**M**		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Robert-Ambroix Gery	**-**	**M**				
N. di riunioni svolte durante l'Esercizio:		**-**		**2**		**4**	

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

> TABELLA 4 "STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE AL 31 DICEMBRE 2024"

				Collegio sindacale					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima Nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Lisi Iacopo	**1962**	**18/04/2024**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**m**	**x**	**7/7**	**10**
Sindaco Effettivo	Idranti Barbara	**1967**	**18/04/2024**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**M**	**x**	**7/7**	**12**
Sindaco Effettivo	Scarafuggi Massimo	**1966**	**15/04/2021**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**M**	**x**	**7/7**	**6**
Sindaco Supplente	Macrì Laura	**1970**	**18/04/2024**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**M**			
Sindaco Supplente	Brandolini Pierluigi	**1970**	**18/04/2024**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**M**			
Sindaco Supplente	Scardigli Juri	**1964**	**18/04/2024**	**18/04/2024**	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	**m**			

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 11

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

> TABELLA 4 BIS "STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE FINO AL 18 APRILE 2024"

				Collegio sindacale					
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima Nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Committeri Gian Marco	**1969**	**15/04/2021**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**m**	**x**	**4/4**	**39**
Sindaco Effettivo	Preite Daniela	**1969**	**01/06/2018**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**M**	**x**	**4/4**	**4**
Sindaco Effettivo	Scarafuggi Massimo	**1966**	**15/04/2021**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**M**	**x**	**4/4**	**4**
Sindaco Supplente	Delfrate Daniela	**1965**	**15/04/2021**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**M**			
Sindaco Supplente	Maggi Aldo Marco	**1965**	**15/04/2021**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**M**			
Sindaco Supplente	Gandini Ines	**1968**	**15/04/2021**	**15/04/2021**	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	**m**			

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 11

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.



4

// GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024
INDICE DETTAGLIATO

4.1 Conto economico consolidato

4.2 Conto economico complessivo consolidato

4.3 Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

4.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

4.5 Rendiconto finanziario consolidato

4.6 Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1 Informazioni generali

4.6.2 Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1 Criteri di redazione

4.6.2.2 Consolidamento

4.6.2.3 Attività immateriali

4.6.2.4 Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

4.6.2.5 Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso

4.6.2.6 Diritto d'uso

4.6.2.7 Impianti, macchinari e attrezzature

4.6.2.8 Partecipazioni

4.6.2.9 Attività finanziarie

4.6.2.10 Altre attività non correnti

4.6.2.11 Rimanenze

4.6.2.12 Crediti commerciali e altri crediti

4.6.2.13 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

4.6.2.14 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

4.6.2.15 Passività finanziarie

4.6.2.16 Fondi per rischi e oneri

4.6.2.17 Benefici ai dipendenti

4.6.2.18 Ricavi

4.6.2.19 Costi

4.6.2.20 Interessi

4.6.2.21 Imposte sul reddito

4.6.2.22 Utile (perdite) per azione

4.6.2.23 Cancellazione di attività e passività finanziarie

4.6.2.24 Criteri di conversione delle poste in valuta estera

4.6.2.25 Strumenti finanziari derivati

4.6.2.26 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

4.6.3 Uso di stime

4.6.4 Informativa per segmenti operativi

4.6.5 Note al Bilancio consolidato

4.7 Direzione e coordinamento

4.8 Elenco delle partecipazioni rilevanti

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

4.10 Attestazione del bilancio consolidato

4.11 Relazione della Società di Revisione

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.1 CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

4.1 // Conto economico consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A) - (B)
Ricavi	1	**134.755**	**142.370**	**(7.615)**
Ricavi verso terzi		**117.661**	**116.560**	**1.101**
Ricavi verso parti correlate		**17.094**	**25.810**	**(8.716)**
Altri proventi	2.1	**8.218**	**8.090**	**128**
Altri proventi verso terzi		**4.194**	**4.528**	**(334)**
Altri proventi verso parti correlate		**4.024**	**3.562**	**462**
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**2.276**	**6.245**	**(3.969)**
Ricavi e proventi operativi		**145.249**	**156.705**	**(11.456)**
Variazione delle rimanenze	6	**(1.184)**	**(4.937)**	**3.753**
Ricavi e variazioni delle rimanenze		**144.065**	**151.768**	**(7.703)**
Costi di realizzazione	6	**(898)**	**(1.196)**	**298**
Costi per servizi	3	**(19.576)**	**(21.048)**	**1.472**
Costi per servizi verso terzi		**(15.672)**	**(16.720)**	**1.048**
Costi per servizi verso parti correlate		**(3.904)**	**(4.328)**	**424**
Costi del personale	4	**(11.321)**	**(11.049)**	**(272)**
Altri costi operativi	5	**(9.424)**	**(9.956)**	**532**
Costi Operativi		**(41.219)**	**(43.249)**	**2.030**
Ammortamenti e Accantonamenti		**(3.348)**	**(2.371)**	**(977)**
Svalutazioni / ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		**(732)**	**(742)**	**10**
Svalutazione crediti		**(1.136)**	**(440)**	**(696)**
Variazioni del fair value, investimenti immobiliari e immobiliz. in corso		**(31.141)**	**(138.022)**	**106.881**
Rivalutazione netta acquisizione		**0**	**0**	**0**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	**(36.357)**	**(141.575)**	**105.218**
Risultato operativo		**66.489**	**(33.056)**	**99.545**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	**(29.150)**	**(50)**	**(29.100)**

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)/(B)
Provenienti finanziari		**392**	**514**	**(122)**
Proventi finanziari verso terzi		**387**	**514**	**(127)**
Proventi finanziari verso parti correlate		**5**	**0**	**5**
Oneri finanziari		**(67.527)**	**(49.171)**	**(18.356)**
Oneri finanziari verso terzi		**(67.362)**	**(48.650)**	**(18.712)**
Oneri finanziari verso parti correlate		**(165)**	**(521)**	**356**
Gestione finanziaria	9	**(67.135)**	**(48.657)**	**(18.478)**
Risultato prima delle imposte		**(29.796)**	**(81.763)**	**51.967**
Imposte sul reddito	10	**(288)**	**31**	**(319)**
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**(30.084)**	**(81.732)**	**51.648**
Utile / Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		**0**	**0**	**0**
Totale Utile / Perdita complessiva del periodo di pertinenza della Capogruppo		**(30.084)**	**(81.732)**	**51.648**
- Utile / (Perdita) base per azione	11	**(0,273)**	**(0,741)**	**0,468**
- Utile / (Perdita) diluito per azione	11	**(0,273)**	**(0,741)**	**0,468**

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	31/12/2024	31/12/2023
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**(30.084)**	**(81.732)**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	**54**	**(110)**
Effetto fiscale	**(6)**	**14**
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile / Perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**48**	**(96)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	**(294)**	**(7.712)**
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	**71**	**1.851**
Riserva di conversione	**(1)**	**(475)**
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile / Perdita del periodo	**(224)**	**(6.336)**
TOTALE UTILE / (PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	**(30.260)**	**(88.164)**
(Utile) / Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	**0**	**0**
TOTALE UTILE / (PERDITA) COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	**(30.260)**	**(88.164)**

4.3 // Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	**833**	**1.012**	**(179)**
Avviamento	13	**6.648**	**6.648**	**0**
		7.481	**7.660**	**(179)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	**1.671.834**	**1.959.053**	**(287.219)**
Fabbricato	15	**6.563**	**6.790**	**(227)**
Impianti e macchinari	16	**86**	**110**	**(24)**
Attrezzature e altri beni	16	**2.388**	**2.474**	**(86)**
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	**2.484**	**2.364**	**120**
		1.683.355	**1.970.791**	**(287.436)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	**4.685**	**4.469**	**216**
Crediti vari e altre attività non correnti	19	**140**	**112**	**28**
Partecipazioni	20	**106.005**	**25.715**	**80.290**
Attività finanziarie non correnti	21	**176**	**174**	**2**
Attività per strumenti derivati	21	**2.155**	**2.649**	**(494)**
		113.161	**33.119**	**80.042**
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		**1.803.997**	**2.011.570**	**(207.573)**
ATTIVITÀ CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	**21.989**	**24.027**	**(2.038)**
Crediti commerciali e altri crediti	23	**10.542**	**9.676**	**866**
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	**808**	**1.066**	**(258)**
Altre attività correnti	25	**2.889**	**8.334**	**(5.445)**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	**4.741**	**6.069**	**(1.328)**
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		**40.969**	**49.172**	**(8.203)**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	27	**8.520**	**0**	**8.520**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		**1.853.486**	**2.060.742**	**(207.256)**

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		**650.000**	**650.000**	**0**
Altre riserve		**380.388**	**453.079**	**(72.691)**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		**(30.031)**	**(20.814)**	**(9.217)**
Utile (perdita) dell'esercizio		**(30.084)**	**(81.732)**	**51.648**
Patrimonio netto di gruppo		**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		**0**	**0**	**0**
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	**28**	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	**38**	**3.749**	**3.854**	**(105)**
Passività finanziarie	**29**	**741.603**	**937.297**	**(195.694)**
Fondo trattamento di fine rapporto	**30**	**2.889**	**2.863**	**26**
Passività per imposte differite	**18**	**14.788**	**15.559**	**(771)**
Fondi per rischi e oneri futuri	**31**	**7.756**	**6.372**	**1.384**
Debiti vari e altre passività	**32**	**6.358**	**7.140**	**(782)**
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**32**	**4.465**	**10.460**	**(5.995)**
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (E)		**781.608**	**983.545**	**(201.937)**
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie	**33**	**69.788**	**37.371**	**32.417**
Debiti commerciali e altri debiti	**35**	**13.731**	**22.405**	**(8.674)**
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**36**	**1.395**	**2.203**	**(808)**
Passività per imposte	**37**	**1.461**	**1.353**	**108**
Altre passività	**38**	**15.230**	**13.332**	**1.898**
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (F)		**101.605**	**76.664**	**24.941**
TOTALE PASSIVITÀ (H=E+F)		**883.213**	**1.060.209**	**(176.996)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (D+H)		**1.853.486**	**2.060.742**	**(207.256)**

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	**650.000**	**453.079**	**(20.814)**	**(81.732)**	**1.000.533**	**0**	**1.000.533**
Utile / (perdita) dell'esercizio	**0**	**0**	**0**	**(30.084)**	**(30.084)**	**0**	**(30.084)**
Valutazione derivati cash flow hedge	**0**	**(223)**	**0**	**0**	**(223)**	**0**	**(223)**
Altri utili (perdite) complessivi	**0**	**47**	**0**	**0**	**47**	**0**	**47**
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**(176)**	**0**	**(30.084)**	**(30.260)**	**0**	**(30.260)**
Ripartizione della perdita 2023							
Riclassifica riserva Fair Value	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Dividendi non distribuiti anni precedenti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Destinazione perdita 2023	**0**	**(72.515)**	**(9.217)**	**81.732**	**0**	**0**	**0**
Saldo al 31/12/2024	**650.000**	**380.388**	**(30.031)**	**(30.084)**	**970.273**	**0**	**970.273**

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'anno	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	**650.000**	**0**	**477.948**	**16.167**	**(22.315)**	**1.121.800**	**0**	**1.121.800**
Utile / (perdita) dell'esercizio	**0**	**0**	**0**	**0**	**(81.732)**	**(81.732)**	**0**	**(81.732)**
Valutazione derivati cash flow hedge	**0**	**0**	**(5.861)**	**0**	**0**	**(5.861)**	**0**	**(5.861)**
Altri utili (perdite) complessivi	**0**	**0**	**(571)**	**0**	**0**	**(571)**	**0**	**(571)**
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(6.432)**	**0**	**(81.732)**	**(88.164)**	**0**	**(88.164)**
Ripartizione dellì'utile 2022								
Distribuzione dividendi	**0**	**0**	**(16.843)**	**(16.260)**	**0**	**(33.103)**	**0**	**(33.103)**
Riclassifica riserva Fair Value	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Destinazione utile 2022	**0**	**0**	**(1.594)**	**(20.721)**	**22.315**	**0**	**0**	**0**
Saldo al 31/12/2023	**650.000**	**0**	**453.079**	**(20.814)**	**(81.732)**	**1.000.533**	**0**	**1.000.533**

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		**(30.084)**	**(81.732)**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	10	**288**	**(31)**
Oneri / (proventi) finanziari	9	**67.135**	**48.657**
Ammortamenti e accantonamenti	7	**3.348**	**2.371**
Svalutazione crediti	7	**1.136**	**440**
Svalutazione / (Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	**732**	**742**
Variazioni di fair value - (incrementi) / decrementi	7	**31.141**	**138.022**
(Plusvalenze) / Minusvalenze da gestione partecipazioni / cessione asset	8	**29.150**	**50**
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		**802**	**1.492**
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**103.648**	**110.011**
Oneri finanziari netti pagati		**(44.965)**	**(36.282)**
TFR, TFM e salario variabile		**(1.393)**	**(1.083)**
Imposte sul reddito pagate		**(899)**	**(1.027)**
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**56.391**	**71.619**
Variazione delle rimanenze		**1.192**	**4.937**
Variazione dei crediti commerciali		**(1.744)**	**5.272**
Variazione altre attività		**5.201**	**(2.509)**
Variazione debiti commerciali		**(9.482)**	**17**
Variazione altre passività		**(5.095)**	**(1.956)**
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**46.463**	**77.380**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	**(333)**	**(597)**
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		**0**	**0**
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		**(19.063)**	**(22.585)**
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		**3.595**	**0**
(Investimenti) in Partecipazioni		**(10)**	**0**
Effetto operazione FOOD		**153.165**	**0**

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)		**137.354**	**(23.182)**
Variazione di attività finanziarie non correnti		**(2)**	**0**
Distribuzione dividendi	28	**0**	**(33.103)**
Canoni pagati per locazioni operative		**(8.829)**	**(8.814)**
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		**15.756**	**256.000**
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		**(192.069)**	**(289.243)**
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)		**(185.144)**	**(75.160)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	27	**(1)**	**(38)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C+D)		**(1.328)**	**(21.000)**
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	34	**6.069**	**27.069**
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	34	**4.741**	**6.069**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

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 2024, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025.

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 2024 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 2024 e nel 2025 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 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

> 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). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

> 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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

> 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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024:

> 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.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

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 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:

- > Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
- > Determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

> In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:

- > IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
- > IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
- > IFRS 9 Financial Instruments;
- > IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
- > IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

> In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- > Classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
- > Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- > Richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- > Introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- > Introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

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, in data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. Il capitale sociale di Alliance SIINQ S.r.l. è pari ad Euro 50 migliaia. In data 30 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025. Al 31 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. è stata inclusa per la prima volta nell'area di consolidamento del Gruppo dalla data di costituzione.

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 31.12.2024	**4,9741**
Cambio medio 2024	**4,9746**
Cambio Spot al 31.12.2023	**4,9746**
Cambio medio 2023	**4,9465**

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna, via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**650.000.000,00**	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l.	Bologna, via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**60.000.000,00**	Euro	**100%**	IGD SIIQ S.p.A.	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna, via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**7.227.679,23**	Euro	**100%**	IGD Service S.r.l.	**100,00%**	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIINQ S.r.l.	Bologna, via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**50.000,00**	Euro	**100%**	IGD Service S.r.l.	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	**113.715,30**	Lei	**100%**	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	**1.001.000**	Lei	**100%**	Win Magazin S.A.	**100,00%**	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna, via dell'Arcoveggio 49/2	Italia	**1.500.000,00**	Euro	**99,98%**	IGD SIIQ S.p.A.	**99,98%**	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7 Italia	Italia	**64.165.000,00**	Euro	**40%***	IGD SIIQ S.p.A.	**40%**	Proprietà Ipermercati/ supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7 Italia	Italia	**258.000.000,00**	Euro	**40%***	IGD SIIQ S.p.A.	**40%**	Proprietà Ipermercati/ supermercati/ Gallerie commerciali

** IGD SIIQ detiene 25.224 quote di calsse B pari al 40% del capitale del fondo*
*** IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo*

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla non rilevanza degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	**52,00%**	via Amendola 129, Imola (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	**72,25%**	via Prato Boschiero, Isola d'Asti (Loc Molini)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	**53,00%**	via Quasimodo, Gravina di Catania Loc San Paolo
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	**65,78%**	via San Giuseppe SNC, Quartiere dello Sport Conegliano (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre - Palermo	Controllata diretta	**55,04%**	via Torre Ingastone, Palermo Loc Borgonuovo
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	**48,69%**	via G. La Pira n. 18, Crema (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	**68,00%**	via Gino Graziani 6, Livorno
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	**62,50%**	via Milanese, Sesto San Giovanni (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	**80,90%**	via G. D'Alesio, 2, Livorno
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	**70,52%**	via Bisaura n. 13, Faenza (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	**64,59%**	via Marco Bussato 74, Ravenna (RA)
Consorzio dei proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	**62,34%**	Piazzale della Cooperazione 4, Forlì (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	**52,60%**	via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio del centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	**70,56%**	via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	**77,12%**	via Darsena 75, Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata indiretta	**45,80%**	via Casilina 1011, Roma

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

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 2024. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

> Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;

> Il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

> Il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;

> Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;

> I bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:

> Le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;

> I ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;

> Tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).

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

> Le partecipazioni di controllo non rientranti nell'area di consolidamento costituite dai consorzi, citate in precedenza vengono valutate al costo.

4.6.2.3 // Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

4.6.2.4 // Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *Fair Value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *Fair Value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *Fair Value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di *Fair Value* qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *Fair Value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

> Rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;

> Non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;

> Quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

4.6.2.5 // Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

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

mobiliare 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.

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

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

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

4.6.2.7 // Impianti, macchinari e attrezzature

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

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

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

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

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

4.6.2.8 // Partecipazioni

Per i dettagli della metodologia di contabilizzazione delle partecipazioni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.6.2.2 b - Principi di consolidamento.

4.6.2.9 // Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

> Costo ammortizzato;

> *Fair value* rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;

> *Fair value* rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

4.6.2.10 // Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre.

I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

4.6.2.11 // Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo e il valore di mercato (che corrisponde al *Fair Value* al netto dei costi di vendita). Il costo delle rimanenze comprende tutti i costi di acquisto, di trasformazione e gli altri costi sostenuti per portare le rimanenze nel luogo e nelle condizioni attuali. Data la caratteristica delle rimanenze del Gruppo, il metodo di costo adottato è quello del costo specifico.

4.6.2.12 // Crediti commerciali e altri crediti

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

Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati quale *forgiveness* in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche contrattuali con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico all'interno della voce altri costi operativi, dove sono contabilizzate le perdite su crediti.

4.6.2.13 // Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.14 // Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dal Gruppo prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

Le attività e le 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 i pagamenti dovuti.

4.6.2.16 // Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futurie 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 ope-

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

rativi.

Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale las introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

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

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

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.22 // Utile/(perdita) per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

L'utile/(perdita) base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

L'utile/(perdita) diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.23 // Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziaria

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

> I diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;

> Il Gruppo conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;

> Il Gruppo ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

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

b) Passività finanziarie

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

4.6.2.24 // Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

4.6.2.25 // Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

a) All'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

b) Si prevede che la copertura sarà altamente efficace;

c) L'efficacia può essere attendibilmente misurata;

d) La copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

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

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

4.6.2.26 // L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla

gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2024, 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 7 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.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> 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 2024 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 similari in mercati attivi;

(b) Prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;

(c) Dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:

(i) Tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;

(ii) Volatilità implicite; e

(iii) *Spread* creditizi;

(d) Input corroborati dal mercato.

> Gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 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.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2024 Importi in migliaia di Euro	Prezzi Quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	**0**	**0**	**1.354.314**
Ipermercati e supermercati	**0**	**0**	**183.604**
Altro	**0**	**0**	**14.985**
Totale investimenti immobiliari Italia	**0**	**0**	**1.552.902**
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	**0**	**0**	**105.740**
Office Building	**0**	**0**	**2.900**
Totale investimenti immobiliari Romania	**0**	**0**	**108.640**
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	**0**	**0**	**1.661.542**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**10.292**
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**10.292**
Attività destinate alla vendita			
Attività destinate alla vendita	**0**	**0**	**8.520**
Totale attività destinate alla vendita	**0**	**0**	**8.520**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.680.354**

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2024:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2024		Gross Cap Out 31/12/2024		Canone annuale €/mq 31/12/2024	
		min	max	min	max	min	max
Totale Gallerie / RP	Reddituale (DCF)	**7,00%**	**12,00%**	**6,68%**	**14,23%**	**6**	**522**
Totale Iper / Super	Reddituale (DCF)	**6,59%**	**8,13%**	**6,68%**	**7,62%**	**94**	**195**
Totale Winmarkt	Reddituale (DCF)	**8,50%**	**10,60%**	**7,18%**	**26,57%**	**36**	**214**

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	Reddituale (DCF)	**7,05%**	**11,90%**	**6,69%**	**12,37%**	**8**	**533**
Totale Iper / Super	Reddituale (DCF)	**6,00%**	**8,30%**	**6,59%**	**12,26%**	**86**	**220**
Totale Winmarkt	Reddituale (DCF)	**6,30%**	**10,50%**	**7,31%**	**23,22%**	**44**	**213**

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono leggermente incrementati in conseguenza all'incremento del tasso di inflazione utilizzato nei DCF e stimato dalle società di valutazione.

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2024.

Sensitivity al 31.12.2024

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2024 + 0,5 tasso attualizzazione	**(6.114)**	**(47.652)**	**(591)**	**(4.220)**	**(58.577)**
Valore di mercato al 31/12/2024 - 0,5 tasso attualizzazione	**6.348**	**49.857**	**579**	**4.280**	**61.064**
Valore di mercato al 31/12/2024 + 0,5 Gross cap out	**(7.348)**	**(43.051)**	**(363)**	**(3.680)**	**(54.442)**
Valore di mercato al 31/12/2024 - 0,5 Gross cap out	**8.486**	**49.391**	**359**	**3.810**	**62.046**
Valore di mercato al 31/12/2024 + 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	**(9.034)**	**(88.498)**	**(906)**	**(7.550)**	**(105.988)**
Valore di mercato al 31/12/2024 - 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	**10.750**	**101.823**	**988**	**8.660**	**122.221**
Valore di mercato al 31/12/2024 + 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	**(2.084)**	**(495)**	**(214)**	**(450)**	**(3.243)**
Valore di mercato al 31/12/2024 - 0,5 tasso att. + 0,5 Gross cap out	**3.255**	**4.692**	**226**	**440**	**8.613**

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al Fair Value ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del Fair Value al crescere del tasso di attualizzazione e del gross cap out.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di *Fair Value* sono:

> L'incremento dei costi di gestione e/o di imposte;

> Il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti;

> L'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di *Fair Value* in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

> Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Si rimanda alla nota 13) avviamento per ulteriori informazioni.

> Valore recuperabile delle partecipazioni

In base al regolamento del fondo, la recuperabilità dell'investimento di IGD nel fondo Juice è strettamente connessa al *Fair Value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

> Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

> *Fair Value* degli strumenti finanziari derivati

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

> Ricavi variabili

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

> Fondo svalutazione crediti

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

> Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

4.6.4 // Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente *(i)* che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, *(ii)* i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e *(iii)* per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati.

In funzione del tipo di servizio e attività svolta, il Gruppo sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: Attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management del Gruppo.

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

Conto Economico	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Totale ricavi e proventi operativi	**134.755**	**142.370**	**8.218**	**7.673**	**2.276**	**6.245**	**0**	**0**	**145.249**	**156.288**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**0**	**0**	**0**	**0**	**(1.184)**	**(4.937)**	**0**	**0**	**(1.184)**	**(4.937)**
Costi diretti (a)	**(21.057)**	**(22.785)**	**(6.469)**	**(5.720)**	**(1.340)**	**(1.799)**	**0**	**0**	**(28.866)**	**(30.304)**
Spese generali (b)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(13.489)**	**(13.385)**	**(13.489)**	**(13.385)**
Totale costi operativi (a) + (b)	**(21.057)**	**(22.785)**	**(6.469)**	**(5.720)**	**(1.340)**	**(1.799)**	**(13.489)**	**(13.385)**	**(42.355)**	**(43.689)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	**(3.313)**	**(1.946)**	**(35)**	**(8)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(3.348)**	**(1.954)**
(Svalutazione) / Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**114**	**(409)**	**0**	**0**	**(846)**	**(333)**	**0**	**0**	**(732)**	**(742)**
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	**(31.141)**	**(132.772)**	**0**	**0**		**(5.250)**	**0**	**0**	**(31.141)**	**(138.022)**
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(34.340)**	**(135.127)**	**(35)**	**(8)**	**(846)**	**(5.583)**	**0**	**0**	**(35.221)**	**(140.718)**
RISULTATO OPERATIVO	**79.358**	**(15.542)**	**1.714**	**1.945**	**(1.094)**	**(6.074)**	**(13.489)**	**(13.385)**	**66.489**	**35.549**

Stato Patrimoniale	Attività immobiliare caratteristica		Attività di servizi		Progetto "Porta a Mare"		Indiviso		Totale	
	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Investimenti immobiliari	**1.671.834**	**1.959.053**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.671.834**	**1.959.053**
Immobilizzazioni in corso	**2.484**	**2.364**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.484**	**2.364**
Attività immateriali	**5.641**	**5.641**	**1.262**	**1.007**	**0**	**0**	**578**	**1.012**	**7.481**	**7.660**
Altre attività materiali	**2.168**	**2.553**	**71**	**31**	**0**	**0**	**6.798**	**6.790**	**9.037**	**9.374**
Attività non correnti destinate alla vendita	**8.520**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**8.520**	**0**
Crediti vari e altre attività non correnti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**140**	**112**	**140**	**112**
Partecipazioni	**105.983**	**25.693**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22**	**22**	**106.005**	**25.715**
CCN	**(16.386)**	**(17.397)**	**1.275**	**1.145**	**20.484**	**20.062**	**(962)**	**0**	**4.411**	**3.810**
Fondi	**(6.210)**	**(7.583)**	**(1.601)**	**(1.602)**	**(48)**	**(50)**	**(2.786)**	**0**	**(10.645)**	**(9.235)**
Debiti e altre passività non correnti	**(5.681)**	**(13.561)**	**0**	**0**	**(4.039)**	**(4.039)**	**(1.103)**	**0**	**(10.823)**	**(17.600)**
Imposte differite passive / (attive) nette	**(13.059)**	**(13.651)**	**0**	**0**	**2.559**	**2.561**	**397**	**0**	**(10.103)**	**(11.090)**
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(1.594)**	**(1.205)**	**(1.594)**	**(1.205)**
Capitale investito netto	**1.755.294**	**1.943.112**	**1.007**	**581**	**18.956**	**18.534**	**1.490**	**6.731**	**1.776.747**	**1.968.958**

Ricavi da immobili di proprietà	Nord		Centro - Sud - Isole		Estero		Totale	
	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Ricavi locazioni e affitti	**65.001**	**74.287**	**44.863**	**44.416**	**10.152**	**10.045**	**120.016**	**128.748**
Ricavi una tantum	**18**	**10**	**0**	**0**	**0**	**0**	**18**	**10**
Affitto spazi temporanei	**2.459**	**2.564**	**1.372**	**1.392**	**0**	**0**	**3.831**	**3.956**
Altri ricavi da attività locativa	**143**	**146**	**1.305**	**281**	**23**	**34**	**1.471**	**461**
Totale	**67.621**	**77.007**	**47.540**	**46.089**	**10.175**	**10.079**	**125.336**	**133.175**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

4.6.5 // Note al Bilancio consolidato

> NOTA 1) RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi	1	134.755	142.370	(7.615)
Ricavi verso terzi		117.661	116.560	1.101
Ricavi verso parti correlate		17.094	25.810	(8.716)
Altri proventi	2.1	8.218	8.090	128
Altri proventi verso terzi		4.194	4.528	(334)
Altri proventi verso parti correlate		4.024	3.562	462
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	2.276	6.245	(3.969)
Ricavi e proventi operativi		145.249	156.705	(11.456)

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 145.249 migliaia, inclusi Euro 2.276 migliaia di ricavi da trading relativi alla vendita di 4 unità abitative e 5 box auto relativamente al sub ambito residenziale Officine Storiche.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 11.456 migliaia è dovuto agli effetti dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali e ai minori ricavi da trading solo parzialmente compensati dall'incremento delle voci Ricavi verso terzi e Altri ricavi. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

> NOTA 1.1) RICAVI

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	15.443	23.865	(8.422)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	1.620	2.047	(427)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	102	317	(215)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	73	235	(162)
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	a	17.238	26.464	(9.226)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	103.406	102.493	913
Locazioni		20.590	20.126	464
Verso parti correlate		526	506	20
Verso terzi		20.064	19.620	444
Affitti d'azienda		82.816	82.367	449
Verso parti correlate		709	776	(67)
Verso terzi		82.107	81.591	516
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	8.900	8.693	207
Locazioni		502	486	16
Verso parti correlate		36	35	1
Verso terzi		466	451	15
Affitti d'azienda		8.398	8.207	191
Verso parti correlate		204	202	2
Verso terzi		8.194	8.005	189
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee	b.3	5.211	4.720	491
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee		5.137	4.611	526
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee vs correlate		74	109	(35)
TOTALE GALLERIE	b	117.517	115.906	1.611
TOTALE GENERALE	a+b	134.755	142.370	(7.615)
di cui correlate		17.094	25.810	(8.716)
di cui terzi		117.661	116.560	1.101

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 1.611 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 9.226 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 1.611 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT solo parzialmente compensato dall'effetto dell'apporto di 2 gallerie nel fondo immobiliare Food. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center verso parti correlate registrano in lieve calo rispetto all'esercizio precedente pari ad Euro 47 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.226 migliaia principalmente per effetto dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,73% del totale dei ricavi del Gruppo.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 39.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

> NOTA 2.1) ALTRI PROVENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Sopravvenienze attive	**45**	**422**	**(377)**
Ricavi per direzione Centri	**3.114**	**3.088**	**26**
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	**519**	**632**	**(113)**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	**310**	**255**	**55**
Ricavi per commercializzazione	**154**	**141**	**13**
Altri ricavi diversi	**52**	**1**	**51**
Altri proventi verso terzi	**4.194**	**4.528**	**(334)**
Ricavi per direzione Centri vs correlate	**3.374**	**3.306**	**68**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	**0**	**67**	**(67)**
Ricavi per commercializzazione vs correlate	**124**	**0**	**124**
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	**526**	**8**	**518**
Altri ricavi verso correlate	**0**	**181**	**(181)**
Altri proventi verso parti correlate	**4.024**	**3.562**	**462**
Altri proventi	**8.218**	**8.090**	**128**

La voce altri proventi risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 128 migliaia, principalmente grazie all'incremento dei ricavi da mandati di gestione patrimoniale ricavi per commercializzazioni. Nel corso dell'esercizio la società controllata IGD Service S.r.l. ha costituito una nuova divisione denominata "thierd parties" al fine di implementare, anche grazie al know how sviluppato negli anni con la gestione delle gallerie di proprietà del Gruppo, servizi di property e facility management per terzi.

Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione negativa pari ad Euro 334 migliaia dovuto principalmente al decremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 377 migliaia solo parzialmente compensato dall'incremento delle voci ricavi per commercializzazioni e ricavi per mandati di gestione patrimoniali. Nel 2023 le sopravvenienze attive erano composte principalmente da un rimborso ricevuto 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.

Gli altri proventi verso parti correlate sono in incremento per Euro 462 migliaia principalmente per i ricavi da gestione immobiliare e commercializzazione generati nel 2024 verso il Fondo Food e la società controllata dal fondo Food SPV.

> NOTA 2.2) RICAVI VENDITA IMMOBILI DA TRADING

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2024, riferibili all'iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 2.276 migliaia e sono relativi alla vendita di 4 unità residenziali e 5 box relative al sub ambito Officine Storiche. Al 31 dicembre 2023 erano state vendute complessivamente 13 unità residenziali, 12 box auto e 2 posti auto.

Al 31 dicembre 2024 per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 34 rogiti e stipulate 2 proposte vincolati con rogito programmato nel primo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**15.672**	**16.720**	**(1.048)**
Affitti passivi	**293**	**266**	**27**
Utenze	**163**	**161**	**2**
Spese promozionali e per inserzioni / pubblicità	**138**	**129**	**9**
Spese gestione centri per sfitti	**2.890**	**4.052**	**(1.162)**
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	**2.881**	**2.671**	**210**
Servizi amministrativi gestione centri	**738**	**855**	**(117)**
Assicurazioni	**1.183**	**1.144**	**39**
Onorari e compensi	**322**	**163**	**159**
Compensi ad organi sociali	**1.026**	**948**	**78**
Compensi società di revisione	**263**	**239**	**24**
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	**492**	**488**	**4**
Costi per Pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	**17**	**19**	**(2)**
Consulenze	**1.421**	**1.280**	**141**
Compensi per valutazioni immobiliari	**425**	**658**	**(233)**
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	**207**	**174**	**33**
Spese di co-marketing	**187**	**906**	**(719)**
Sopravvenienze (attive)/passive	**(19)**	**(35)**	**16**
Altri costi per servizi	**3.045**	**2.602**	**443**
Costi per servizi verso parti correlate	**3.904**	**4.328**	**(424)**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Spese promozionali e per inserzioni / pubblicità	**5**	**3**	**2**
Costi per Pilotage e oneri di cantiere correlate	**24**	**0**	**24**
Service	**63**	**151**	**(88)**
Spese gestione centri per sfitti	**1.377**	**1.275**	**102**
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	**1.313**	**1.334**	**(21)**
Assicurazioni	**46**	**4**	**42**
Compensi ad organi sociali	**131**	**38**	**93**
Consulenze	**16**	**0**	**16**
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	**1**	**0**	**1**
Spese di co-marketing	**928**	**1.523**	**(595)**
Costi per servizi	**19.576**	**21.048**	**(1.472)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.472 migliaia. Il decremento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 1.048 migliaia, è dovuto principalmente al decremento delle spese di gestione centri per sfitti e delle spese per co-marketing anche in relazione alla cessione al Fondo Food già descritta precedentemente.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 424 migliaia principalmente per effetto del decremento delle spese per co-marketing e per il service informatico.

> NOTA 4) COSTO DEL PERSONALE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	**8.343**	**8.195**	**148**
Oneri sociali	**2.219**	**2.105**	**114**
Trattamento di fine rapporto	**531**	**464**	**67**
Altri costi	**228**	**285**	**(57)**
Costi del personale	**11.321**	**11.049**	**272**

La voce "costo del personale" risulta in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Dirigenti	**6**	**5**
Quadri	**27**	**28**
Impiegati Direttivi	**73**	**70**
Impiegati	**63**	**66**
Totale	**169**	**169**

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	**7.491**	**8.270**	**(779)**
Altre imposte e tasse	**99**	**104**	**(5)**
Registrazione contratti	**404**	**439**	**(35)**
Sopravvenienze attive / passive ordinarie	**77**	**111**	**(34)**
Quote associative	**102**	**117**	**(15)**
Perdite su crediti	**791**	**325**	**466**
Costi carburanti e pedaggi	**313**	**296**	**17**
Altri costi	**147**	**294**	**(147)**
Altri costi operativi	**9.424**	**9.956**	**(532)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto della riduzione dell'IMU a seguito della cessione al Fondo Food di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali solo parzialmente compensato dall'incremento delle perdite su crediti.

> NOTA 6) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DEI LAVORI IN CORSO DI COSTRUZIONE E COSTI DI REALIZZAZIONE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi di realizzazione	**898**	**768**	**130**
Variazione rimanenze per vendite	**(2.082)**	**(5.705)**	**3.623**
Variazione delle rimanenze	**(1.184)**	**(4.937)**	**3.753**

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 1.184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, ed è relativa ai lavori svolti nel corso dell'anno per la realizzazione del complesso residenziale relativo al sub ambito Officine residenziale e ai lavori relativi ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale per Euro 898 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*

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	**(521)**	**(381)**	**(140)**
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	**(812)**	**(755)**	**(57)**
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	**(2.015)**	**(1.235)**	**(780)**
Ammortamenti e Accantonamenti	**(3.348)**	**(2.371)**	**(977)**
Svalutazione crediti	**(1.136)**	**(440)**	**(696)**
Svalutazioni / ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**(732)**	**(742)**	**10**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immoblizz. in corso	**(31.141)**	**(138.022)**	**106.881**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(36.357)**	**(141.575)**	**105.218**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 140 migliaia principalmente per l'ammortamento dei costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente per l'acquisto di attrezzature presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche.

Gli altri accantonamenti riflettono principalmente la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 75 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 53 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 112 migliaia in relazione a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024 ed Euro 1.300 milioni in relazione a lavori a carico di Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2024 risultano pari a Euro 1.136 migliaia in incremento rispetto ad Euro 440 migliaia al 31 dicembre 2023. Gli accantonamenti netti Italia sono pari a 1.117 mila euro e sono costituiti da accantonamenti lordi per 2.150 mila euro e da utilizzi a conto economico pari a 1.033 mila euro. Nel corso del 2024 gli accantonamenti relativi a nuove posizioni in contenzioso sono stati pari ad euro 1.774 mila mentre gli incrementi degli accantonamenti a seguito della fatturazione del periodo su posizioni già svalutate in periodi precedenti ammonta ad euro 376 mila.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 732 migliaia accoglie la svalutazione, pari ad Euro 846 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti solo parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 114 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 2024;

La variazione del fair value, negativa per Euro 31.141 migliaia è così formata:

> Svalutazione pari ad Euro 6.702 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;

> Svalutazione pari ad Euro 17.476 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;

> Svalutazione pari ad Euro 1.048 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;

> Svalutazione pari ad Euro 1.055 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

> Svalutazione pari ad Euro 4.860 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 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

> NOTA 8) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	**(4.689)**	**0**	**(4.689)**
Risultato deconsolidamento Fondo Food	**(24.411)**	**0**	**(24.411)**
Minusvalenze cessione cespiti	**(38)**	**0**	**(38)**
Risultato gestione partecipazioni	**(12)**	**(50)**	**38**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(29.150)**	**(50)**	**(29.100)**

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione, in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.

Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth

Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato). La partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote) è stata rilevata al fair value alla data della perdita del controllo utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow). Da tale valutazione è emersa la necessità di operare una svalutazione pari ad Euro 24,4 milioni.

> NOTA 9) SALDO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari	**334**	**55**	**279**
Interessi attivi e proventi diversi	**50**	**458**	**(408)**
Utili su cambi	**3**	**1**	**2**
Proventi finanziari verso terzi	**387**	**514**	**(127)**
Interessi attivi verso parti correlate	**5**	**0**	**5**
Proventi finanziari verso parti correlate	**5**	**0**	**5**
Proventi finanziari	**392**	**514**	**(122)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 122 migliaia principalmente per la variazione negativa di Euro 408 migliaia alla voce interessi e proventi diversi solo parzialmente compensata dall'incremento degli interessi attivi bancari per Euro 279 migliaia.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	**165**	**521**	**(356)**
Interessi passivi vs correlate	**0**	**0**	**0**
Oneri finanziari verso parti correlate	**165**	**521**	**(356)**
Interessi passivi bancari	**99**	**37**	**62**
Interessi mutui	**35.284**	**28.234**	**7.050**
Costo ammortizzato dei mutui	**3.151**	**2.140**	**1.011**
Differenziali IRS	**(2.228)**	**(2.645)**	**417**
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	**18.512**	**11.807**	**6.705**
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	**9.828**	**6.075**	**3.753**
Oneri finanziari su leasing	**103**	**112**	**(9)**
Oneri finanziari IFRS 16	**1.342**	**1.522**	**(180)**
Interessi, commissioni e oneri diversi	**1.271**	**1.368**	**(97)**
Oneri finanziari verso terzi	**67.362**	**48.650**	**18.712**
Oneri finanziari	**67.197**	**48.129**	**19.068**

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 19.068 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla riduzione del tasso legale di interesse dei depositi cauzionali e al trasferimento al Fondo Food di una parte dei depositi cauzionali relativi agli immobili oggetto della cessione.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.712 migliaia principalmente per effetto:

> Dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;

> Dei maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni di Euro e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;

> Dell'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari e dell'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione.

Al 31 dicembre 2024 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,04% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,55% in incremento rispetto al 4,71% del 31 dicembre 2023.

> NOTA 10) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti	**1.137**	**1.161**	**(24)**
Imposte differite passive/(differite attive)	**(911)**	**(1.179)**	**268**
Sopravvenienze attive / passive - Accantonamenti	**62**	**(13)**	**75**
Imposte sul reddito	**288**	**(31)**	**319**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 288 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 in incremento di Euro 319 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

La voce imposte correnti risulta in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 268 migliaia, è dovuta principalmente *(i)* all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario *(ii)* e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale Centro Nova.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte	**(29.796)**	**(65.097)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	**0**	**0**
Utile risultante da Conto Economico	**(29.796)**	**(65.097)**
Variazioni in aumento:		
IMU	**6.910**	**7.986**
Fair value negativo	**31.141**	**128.006**
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	**732**	**742**
Plusvalenza fiscale conferimento fondo Juice	**0**	**0**
Altre variazioni in aumento	**20.646**	**52.610**
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	**10.986**	**(41.799)**
Ammortamenti deducibili	**(367)**	**(324)**
Altre variazioni varie	**(28.761)**	**(19.584)**
Imponibile fiscale	**11.491**	**62.540**
Utilizzo perdite pregresse	**1.627**	**0**
Utilizzo beneficio Ace	**765**	**2.920**
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	**9.099**	**59.620**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
Imposte correnti sull'esercizio	**878**	**878**
Provento da consolidato fiscale	**0**	**0**
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	**878**	**878**
Differenza tra valore e costi della produzione	**100.072**	**99.997**
IRAP teorica (3,9%)	**3.903**	**3.900**
Differenza tra valore e costi della produzione	**100.072**	**99.997**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	**9.228**	**9.795**
Variazioni in diminuzione	**(13.462)**	**(12.984)**
Variazioni reddito Esente	**(83.544)**	**(90.864)**
Altre deduzioni	**(6.707)**	**(6.190)**
Imponibile IRAP	**5.587**	**(246)**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio (b)	**259**	**283**
Totale imposte correnti (a+b)	**1.137**	**1.161**

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2024 sono prevalentemente generate dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

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 preconsuntivi del 2024, hanno svolto le analisi al fine di identificare il perimetro di applicazione ed l'impatto della 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 l'introduzione della nuova normativa non ha effetti sulla Società e sul Gruppo di cui fa parte, in quanto trovano applicazione integralmente i Safe Harbours.

> 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.

	31/12/2024	31/12/2023
Utile / (perdita) netta attribuibile agli azionisti della capogruppo	**(30.084)**	**(81.732)**
Utile/(perdita) netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	**(30.084)**	**(81.732)**
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	**110.341.903**	**110.341.903**
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	**110.341.903**	**110.341.903**
Utile/(perdita) base per Azione	**(0,273)**	**(0,741)**
Utile/(perdita) diluito per Azione	**(0,273)**	**(0,741)**

> NOTA 12) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	**796**	**597**	**0**	**(381)**	**1.012**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	**1.012**	**342**	**0**	**(521)**	**833**

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 ai costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

> NOTA 13) AVVIAMENTO

	01/01/2023	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2023
Avviamento	**7.085**	**0**	**(437)**	**0**	**6.648**

	01/01/2024	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2024
Avviamento	**6.648**	**0**	**(12)**	**12**	**6.648**

La voce avviamenti risulta invariata rispetto all'esercizio precedente. A seguito del primo consolidamento della società neo-costituita Alliance SIINQ S.r.l. è emerso una differenza di consolidamento allocata ad avviamento pari ad Euro 12 migliaia, completamente svalutata al 31 dicembre 2024.

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 2024 e 31 dicembre 2023:

Avviamento	31/12/2024	31/12/2023
Win Magazin S.A.	**3.972**	**3.972**
Winmarkt Management s.r.l.	**1**	**1**
Darsena	**123**	**123**
Fonti del Corallo	**1.000**	**1.000**
Centro Nova	**546**	**546**
Service	**1.006**	**1.006**
Avviamento	**6.648**	**6.648**

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla purchase price allocation del differenziale tra il prezzo pagato e il fair value delle attività e passività acquisite della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL Advisory S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Winmagazin S.A.	**14.787**	**3.972**	**10.815**

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	**1.739**	**546**	**1.193**
Darsena	**442**	**123**	**319**
Fonti del Corallo	**1.000**	**1.000**	**0**

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per la CGU Service, il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.

Al 31 dicembre 2024, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024. I flussi di cassa generati sono stati determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2025-2027. 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 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2023);

> 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 2023).

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Service	**21.533**	**1.012**	**20.521**

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento. Non è stato sottoposto a test di impairment l'avviamento relativo al ramo d'azienda Winmarkt Management S.r.l. in considerazione del suo valore non significativo.

Gli Amministratori, in virtù della capitalizzazione di borsa che mostra valori inferiori al patrimonio netto consolidato di Gruppo, hanno predisposto anche il test di impairment di secondo livello nonostante il patrimonio del Gruppo risulti sostanzialmente valutato al fair value, in base alle valutazioni peritali effettuate sull'intero portafoglio immobiliare.

Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento della CGU Service per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024. I flussi di cassa generati sono stati quindi determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2025-2027. 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 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2023);

> 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 2023).

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	**1.810.830**	**1.776.747**	**34.083**

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 0,1%, una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita e una riduzione dei flussi finanziari di circa Euro 3 milioni 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*.

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2023
Investimenti immobiliari	**2.016.097**	**11.877**	**0**	**21.216**	**(145.679)**	**38.556**	**1.942.066**
Diritti d'uso IFRS 16	**25.233**	**62**	**0**	**0**	**(8.309)**	**0**	**16.987**
Investimenti immobiliari	**2.041.330**	**11.939**	**0**	**21.216**	**(153.988)**	**38.556**	**1.959.053**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2024
Investimenti immobiliari	**1.942.066**	**18.575**	**(266.140)**	**15.676**	**(40.115)**	**(8.520)**	**1.661.542**
Diritti d'uso IFRS 16	**16.987**	**7**	**0**	**0**	**(6.702)**	**0**	**10.292**
Investimenti immobiliari	**1.959.053**	**18.582**	**(266.140)**	**15.676**	**(46.817)**	**(8.520)**	**1.671.834**

Il decremento dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce Investimenti immobiliari è determinato dai seguenti fattori:

> Apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia;

> Esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;

> Cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;

> Riclassifica attività destinate alla vendita: in data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, il contratto per la cessione del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj. Al 31 dicembre 2024 il fair value relativo all'immobile, pari ad Euro 8.520 migliaia, è stato riclassificato tra le attività destinate alle vendita;

> Interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 18.582 migliaia, relativi principalmente a interventi di:

> Restyling del centro commerciale Leonardo;

> Fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;

> Impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;

> Revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.

> Adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 18.575 migliaia e svalutazioni per Euro 40.115 migliaia con un impatto netto negativo pari ad Euro 24.439 migliaia;

> Svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore dei diritti d'uso relativi alle gallerie commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo, sulla base delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 6.702 migliaia.

> NOTA 15) FABBRICATO

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	**10.201**	**38**	**0**	**0**	**10.239**
Fondo ammortamento	**(3.203)**	**0**	**0**	**(246)**	**(3.449)**
Valore netto contabile	**6.998**	**38**	**0**	**(246)**	**6.790**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	**10.239**	**21**	**0**	**0**	**10.260**
Fondo ammortamento	**(3.449)**	**0**	**0**	**(248)**	**(3.697)**
Valore netto contabile	**6.790**	**21**	**0**	**(248)**	**6.563**

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

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	**3.254**	**51**	**0**	**0**	**3.305**
Fondo ammortamento	**(3.168)**	**0**	**0**	**(27)**	**(3.195)**
Impianti e macchinari	**86**	**51**	**0**	**(27)**	**110**
Costo storico	**7.846**	**616**	**0**	**0**	**8.462**
Fondo ammortamento	**(5.506)**	**0**	**0**	**(482)**	**(5.988)**
Attrezzature e altri beni	**2.340**	**616**	**0**	**(482)**	**2.474**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	**3.305**	**10**	**0**	**0**	**3.315**
Fondo ammortamento	**(3.195)**	**0**	**0**	**(34)**	**(3.229)**
Impianti e macchinari	**110**	**10**	**0**	**(34)**	**86**
Costo storico	**8.462**	**444**	**0**	**0**	**8.906**
Fondo ammortamento	**(5.988)**	**0**	**0**	**(530)**	**(6.518)**
Attrezzature e altri beni	**2.474**	**444**	**0**	**(530)**	**2.388**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente agli ammortamenti dell'esercizio solo parzialmente compensati dagli incrementi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

> NOTA 17) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	**36.638**	**9.941**	**0**	**(409)**	**(5.250)**	**(38.556)**	**2.364**
Acconti	**24**	**0**	**(24)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**36.662**	**9.941**	**(24)**	**(409)**	**-5.250**	**-38.556**	**2.364**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni) /Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. immob.	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	**2.364**	**0**	**0**	**114**	**0**	**0**	**2.478**
Acconti	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.364**	**6**	**0**	**114**	**0**	**0**	**2.484**

Al 31 dicembre 2024 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 2,2 milioni;

> Dai costi sostenuti per restyling in corso presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

> Alla rivalutazione, per Euro 114 migliaia, del progetto Ampliamento Porto Grande;

> All'incremento netto degli acconti per Euro 6 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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	**14.787**	**15.559**	**(772)**
Attività per imposte anticipate nette società italiane	**4.685**	**4.469**	**216**

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi tassati	**388**	**483**	**(95)**
Svalutazione rimanenze	**2.559**	**2.559**	**0**
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	**289**	**289**	**0**
Perdita consolidato fiscale	**741**	**741**	**0**
Operazioni Irs	**397**	**327**	**70**
IFRS 16	**2.338**	**2.330**	**8**
Totale attività per imposte anticipate	**6.712**	**6.729**	**(17)**

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari	**(2.015)**	**(2.235)**	**220**
Operazioni Irs	**0**	**0**	**0**
Altri effetti	**(12)**	**(25)**	**13**
Passività per imposte differite	**(2.027)**	**(2.260)**	**233**

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

> A fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;

> All'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;

> All'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);

> Agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;

> All'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Il decremento del credito per imposte anticipate è dovuto alla variazione della fiscalità differita sui fondi tassati solo parzialmente compensato dall'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 relativa 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 evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Il saldo al 31 dicembre 2024 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 6.712 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 2.027 migliaia, ammonta ad Euro 4.685 migliaia relativamente alle società italiane.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	**6.712**	**6.729**	**(17)**
Passività per imposte differite	**(2.027)**	**(2.260)**	**233**
Totale attività per imposte anticipate nette	**4.685**	**4.469**	**216**

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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	**14.787**	**15.559**	**(772)**
Totale passività per imposte differite	**14.787**	**15.559**	**(772)**

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2023	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2024
Attività per imposte anticipate nette Italia	**4.469**	**151**	**65**	**0**	**4.685**
Totale attività per imposte anticipate nette	**4.469**	**151**	**65**	**0**	**4.685**

	31/12/2023	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2024
Passività per imposte differite Romania	**(15.559)**	**760**	**0**	**11**	**(14.788)**
Totale passività per imposte differite	**(15.559)**	**760**	**0**	**11**	**(14.788)**
Totale effetti dell'anno		**911**	**65**	**11**	

> NOTA 19) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi cauzionali	**118**	**102**	**16**
Crediti verso altri	**22**	**10**	**12**
Crediti vari e altre attività non correnti	**140**	**112**	**28**

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" è in lieve incremento rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2023, principalmente per l'incremento dei crediti per depositi cauzionali.

> NOTA 20) PARTECIPAZIONI

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2024
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**6**	**0**	**0**	**0**	**6**
Consorzio prop. Fonti del Corallo	**7**	**0**	**0**	**0**	**7**
Consorzio I Bricchi	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**
Consorzio Punta di Ferro	**6**	**0**	**0**	**0**	**6**
Partecipazioni in società controllate	**23**	**0**	**0**	**0**	**23**
Millennium Center	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**
Fondo Juice	**25.666**	**0**	**0**	**0**	**25.666**
Fondo FOOD	**0**	**259.701**	**(155.000)**	**(24.411)**	**80.290**
Food SPV	**0**	**10**	**(10)**	**0**	**-**
Partecipazioni in società collegate	**25.670**	**259.711**	**(155.010)**	**(24.411)**	**105.960**
Partecipazioni in altre imprese	**22**	**0**	**0**	**0**	**22**
Partecipazioni	**25.715**	**259.711**	**(155.010)**	**(24.411)**	**106.005**

In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di Euro.

Il portafoglio è 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).

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di Euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD ha provveduto:

> Al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Inoltre, IGD Service ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di 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.

Il fondo è stato istituito mediante delibera approvata dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione del 22 febbraio 2024, che allo stesso tempo ha approvato il relativo regolamento.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel fondo Food, tenuti in considerazione gli obiettivi, la struttura di governance e i processi decisionali così come disciplinati nel regolamento del fondo, considerata la normativa di riferimento, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale.

Conseguentemente, la partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote, ovvero le quote di Classe A con rendimento privilegiato) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo (come previsto dall'IFRS 10.25.b) utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow).

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del fair value sono di seguito indicate:

> Tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,88%;

> Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come rappresentati nel business plan assunto dai quotisti del fondo in sede di underwriting il 23 febbraio 2024.

Si riepiloga di seguito l'esito della valutazione a fair value:

	Fair Value	Carring Cover Amount (*)	Cover Impairment
Partecipazione Fondo Food	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**
Totale	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**

(*) Comprensivo dei costi accessori direttamente imputati all'operazione

Infine, sulla base delle valutazioni effettuate e sull'assunto che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, la contabilizzazione della partecipazione nel fondo Food nel bilancio consolidato è avvenuta utilizzando il metodo del patrimonio netto tra imprese collegate, come previsto dallo IAS 28.10.

Il Fondo Juice, di cui IGD SIIQ detiene una quota del 40%, è stato costituito, nel corso dell'esercizio 2021 tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare. La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è risultata allineata allo scorso esercizio.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 21) ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie non correnti	**176**	**174**	**2**

La voce contiene il finanziamento concesso a Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 176 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro. Il Gruppo, in considerazione degli aggiornamenti sulla liquidazione della società, ritiene recuperabile il valore residuo di tale finanziamento.

> NOTA 22) RIMANENZE PER LAVORI IN CORSO E ACCONTI

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2024
Progetto Porta a Mare	**23.970**	**898**	**(2.082)**	**(846)**	**21.940**
Acconti	**57**	**0**	**(8)**	**0**	**49**
Rimanenze e acconti	**24.027**	**898**	**(2.090)**	**(846)**	**21.989**

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 nei sub ambiti Officine Storiche residenziale, Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 898 migliaia, *(ii)* un decremento in relazione alla vendita di 4 unità residenziali e 5 box auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 2.082 migliaia, *(iii)* una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 846 migliaia e *(iv)* una riduzione degli acconti ricevuti per Euro 8 migliaia.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 23) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	**21.733**	**26.012**	**(4.279)**
Fondo svalutazione crediti	**(11.191)**	**(16.336)**	**5.145**
Crediti commerciali e altri crediti	**10.542**	**9.676**	**866**

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 866 migliaia prevalentemente per la variazione positiva delle fatture e delle note di credito da emettere Italia e Romania per maggiori ricavi variabili e minori sconti per circa 1,2 milioni solo parzialmente compensata dalla riduzione dei crediti netti per fatture emesse per circa 0,3 milioni.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	**4.942**	**1.222**	**435**	**2.382**	**820**	**1.232**	**10.699**	**21.733**
Crediti commerciali lordi	**4.942**	**1.222**	**435**	**2.382**	**820**	**1.232**	**10.699**	**21.733**

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 2024 risultano pari a 1.136 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2024 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 6.281 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**16.336**	**17.988**	**(1.652)**
Effetto cambio	**0**	**(3)**	**3**
Utilizzo	**(6.281)**	**(2.132)**	**(4.149)**
Accantonamento	**1.136**	**440**	**696**
Altri movimenti	**0**	**43**	**(43)**
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**11.191**	**16.336**	**(5.145)**

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti Italia	**20.416**	**24.761**	**(4.345)**
Fondo svalutazione crediti	**(10.878)**	**(15.957)**	**5.079**
Crediti Netti Italia	**9.538**	**8.804**	**734**
Crediti Romania	**1.318**	**1.251**	**67**
Fondo svalutazione crediti	**(313)**	**(379)**	**66**
Crediti Netti Romania	**1.005**	**872**	**133**
Totale Crediti Netti	**10.543**	**9.676**	**867**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 24) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**67**	**149**	**(82)**
Librerie Coop s.p.a.	**7**	**26**	**(19)**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**32**	**(32)**
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	**2**	**45**	**(43)**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**2**	**7**	**(5)**
Consorzio Coné	**2**	**3**	**(1)**
Consorzio Clodì	**2**	**3**	**(1)**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**2**	**2**	**0**
Consorzio I Bricchi	**2**	**227**	**(225)**
Consorzio Katané	**35**	**3**	**32**
Consorzio Lame	**2**	**2**	**0**
Consorzio Leonardo	**2**	**2**	**0**
Consorzio La Torre	**2**	**7**	**(5)**
Consorzio Porta a Mare	**31**	**10**	**21**
Consorzio Sarca	**2**	**2**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**2**	**2**	**0**
Millennium Center	**6**	**14**	**(8)**
Consorzio Proprietari Centro Luna	**0**	**0**	**0**
Consorzio Esp	**0**	**0**	**0**
Fondo Juice	**0**	**46**	**(46)**
Consorzio La Favorita	**3**	**22**	**(19)**
Consorzio Le Porte di Napoli	**319**	**423**	**(104)**
Consorzio Casilino	**41**	**38**	**3**
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	**0**	**3**	**(3)**
Fondo FOOD	**274**	**0**	**274**
Food SPV	**3**	**0**	**3**
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**808**	**1.066**	**(258)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

> NOTA 25) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/ IVA	**256**	**2.558**	**(2.302)**
Erario C/ IRES	**544**	**470**	**74**
Erario C/ IRAP	**156**	**434**	**(278)**
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	**0**	**69**	**(69)**
Ratei e risconti	**1.310**	**2.143**	**(833)**
Costi sospesi	**125**	**1.849**	**(1.724)**
Altri costi per servizi	**498**	**811**	**(313)**
Altre attività correnti	**2.889**	**8.334**	**(5.445)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.445 migliaia principalmente per la riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e al rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024 che ha quasi interamente coperto i costi sostenuti nel 2023 per i lavori di ripristino a seguito dell'alluvione del centro commerciale Lungo Savio di Cesena.

> NOTA 26) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	**4.712**	**6.046**	**(1.334)**
Cassa	**29**	**23**	**6**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**4.741**	**6.069**	**(1.328)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2024 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 1.328 migliaia, per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui. Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

> NOTA 27) ATTIVITÀ DESTINATE ALLA VENDITA

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività destinate alla vendita	**8.520**	**0**	**8.520**
Attività destinate alla vendita	**8.520**	**0**	**8.520**

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. Al 31 dicembre 2024 l'immobile oggetto di cessione è stato riclassificato dagli investimenti immobiliari alle attività destinate alla vendita.

> NOTA 28) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	**650.000**	**650.000**	**0**
Altre riserve	**380.388**	**453.079**	**(72.691)**
Riserva legale	**130.000**	**130.000**	**0**
Riserva da differenze di traduzione	**(6.323)**	**(6.322)**	**(1)**
Riserva FTA IFRS 16	**1.886**	**1.886**	**0**
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	**379**	**349**	**30**
Riserva di cash flow hedge	**(1.254)**	**(1.031)**	**(223)**
Riserva fair value	**187.407**	**212.586**	**(25.179)**
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	**256**	**238**	**18**
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	**38.992**	**53.584**	**(14.592)**
Altre riserve disponibili	**29.045**	**61.789**	**(32.744)**
Utili (perdite) netto esercizio	**(60.115)**	**(102.546)**	**42.431**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	**(30.031)**	**(20.814)**	**(9.217)**
Utile (perdita) dell'esercizio	**(30.084)**	**(81.732)**	**51.648**
Patrimonio netto di gruppo	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	**0**	**0**	**0**
Patrimonio netto totale	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2024, si è attestato a 970.273 migliaia di Euro e la variazione negativa pari a 30.260 migliaia di Euro è dovuta:

> All'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 223 migliaia di Euro;

> Alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro mille;

> All'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 30 migliaia per la capogruppo ed Euro 18 migliaia per una società controllata;

> Alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 30.084 migliaia.

> PROSPETTO DI RACCORDO FRA IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO DI ESERCIZIO DI IGD SIIQ S.P.A. E IL PATRIMONIO NETTO E IL RISULTATO CONSOLIDATO DI GRUPPO:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO

	Risultato netto		Patrimonio netto	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	**(26.921)**	**0**	**1.022.456**	**0**
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	**1.365**	**0**	**172.086**	**0**
Storno dividendi	**(4.500)**	**0**	**0**	**0**
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	**0**	**0**	**(226.844)**	**0**
Effetto Riserva CFH derivati di copertura società controllate	**(28)**	**0**	**30**	**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 s.r.l.	**0**	**0**	**1**	**0**
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	**0**	**0**	**7**	**0**
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**(30.084)**	**0**	**970.273**	**0**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 29) PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori rappresentate dalle passività per leasing finanziari ed operativi, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per Mutui		**450.566**	**556.521**	**(105.955)**
01 Unipol Sarca	**10/04/2007 - 06/04/2027**	**44.467**	**47.451**	**(2.984)**
10 Mediocredito Faenza IGD	**05/10/2009 - 30/06/2029**	**3.229**	**4.177**	**(948)**
17 Carige Palermo IGD (Iper)	**12/07/2011 - 30/06/2027**	**2.886**	**4.756**	**(1.870)**
15 CentroBanca Coné (Galleria)	**22/12/2010 - 31/12/2025**	**0**	**12.501**	**(12.501)**
Mps - SACE 2020	**16/10/2020 - 30/09/2026**	**6.628**	**15.450**	**(8.822)**
BNL 215 Milioni	**04/08/2022 - 01/08/2027**	**212.912**	**213.041**	**(129)**
Mps - SACE 2022	**15/12/2022 - 30/09/2028**	**13.972**	**18.977**	**(5.005)**
Mutuo Intesa 250 Milioni	**15/05/2023 - 09/08/2028**	**166.472**	**240.168**	**(73.696)**
Debiti per prestiti obbligazionari		**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
Bond 400 Milioni	**28/11/2019 - 17/05/2027**	**59.434**	**57.966**	**1.468**
Bond 310 Milioni	**17/11/2023 - 17/05/2027**	**224.327**	**307.318**	**(82.991)**
Debiti verso altri finanziatori		**7.276**	**15.492**	**(8.216)**
Sardaleasing per sede Bologna	**30/04/2009 - 30/04/2027**	**1.347**	**1.752**	**(405)**
Pass IFRS 16 Livorno	**01/01/2019 - 31/03/2026**	**580**	**4.008**	**(3.428)**
Pass IFRS 16 Nova	**01/01/2019 - 28/02/2027**	**5.349**	**9.732**	**(4.383)**
Passività finanziarie non correnti		**741.603**	**937.297**	**(195.694)**
Totale Passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

Passività Finanziarie Non Correnti	31/12/2023	Rimbosi/ Rinegoziazione	Costo Ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2024
Debiti per Mutui	**556.521**	**(63.236)**	**3.151**	**(45.869)**	**450.566**
Debiti per prestiti obbligazionari	**365.284**	**(91.351)**	**9.828**	**0**	**283.761**
Debiti per IFRS 16	**13.740**	**0**	**0**	**(7.811)**	**5.929**
Debiti verso altri finanziatori	**1.752**	**0**	**0**	**(406)**	**1.347**
TOTALI	**937.297**	**(154.587)**	**12.979**	**(54.086)**	**741.604**

> Debiti per mutui

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in decremento di Euro 105.955 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. Tale variazione è dovuta:

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro;

> 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 Centro Nova.

> Debiti per prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro e all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	Quota non corrente	Quota corrente				Quota non corrente	Quota corrente		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2023	31/12/2023	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2024	Oneri finanziari al 31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	**61.285**					**61.285**			
Costi accessori all'operazione	**(3.319)**			**1.468**		**(1.851)**			
Rateo cedola 31/12/2023		**283**			**(283)**		**0**		
Interessi pagati					**1.486**				
Rateo cedola 31/12/2024					**2.261**		**2.261**		
Totale Bond 400 ML	**57.966**	**756**	**0**	**1.468**	**3.464**	**59.434**	**2.261**	**7,000%**	**8,50%**
Bond 310 ML	**328.606**		**(91.351)**			**237.255**			
Costi accessori all'operazione	**(21.288)**			**8.360**		**(12.928)**			
Rateo cedola 31/12/2023		**2.036**			**(2.036)**		**0**		
Interessi pagati					**8.495**				
Rateo cedola 31/12/2024					**8.589**		**8.589**		
Totale Bond 310 ML	**307.318**	**0**	**(91.351)**	**8.360**	**15.048**	**224.327**	**8.589**	**7,000%**	**8,50%**
Totale prestiti Obbligazionari	**365.284**	**756**	**(91.351)**	**9.828**	**18.512**	**283.761**	**10.850**		
Totale oneri finanziari				**9.828**	**18.512**				

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> COVENANTS

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore iv)	Note
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	**06/04/2027**	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	**0,82**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	**30/06/2029**	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	**0,84**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	**31/12/2025**	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	**0,82**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Bper Banca	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	**30/06/2027**							Finanziamento estinto 11/02/2025
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (galleria) Centro commerciale Porto Grande (galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Città delle Stelle (galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	**09/05/2028**	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**	**44,22%**	
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	**17/05/2027**	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	**17/05/2027**	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	**30/06/2027**	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	**30/09/2026**	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	**30/09/2028**							

> NOTA 30) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2024	(Utile) / perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	**2.863**	**(54)**	**(262)**	**258**	**84**	**2.889**

	01/01/2023	(Utile) / perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	**2.756**	**97**	**(328)**	**242**	**96**	**2.863**

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 AA con duration 10+ rilevato alla data della valutazione.

Ipotesi Demografiche	Personale Dipendente
Probabilità di decesso	ISTAT 2022
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% 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 2024
Incremento del costo della vita	**2,00%**
Tasso di attualizzazione	**3,38%**
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: **2,5%**; Impiegati/Quadri: **1,0%**; Operai: **1,0%**
Incremento TFR	**3,000%**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2024

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	**2.700**
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	**2.861**
Tasso di attualizzazione +0,25% - Fondo TFR:	**2.839**
Tasso di attualizzazione -0,25% - Fondo TFR:	**2.719**
Tasso di turnover +1 - Fondo TFR:	**2.795**
Tasso di turnover -1 - Fondo TFR:	**2.776**
Service Cost pro futuro annuo	**261**
Duration del piano	**16**
Erogazioni previste nel 1° anno	**112**
Erogazioni previste nel 2° anno	**216**
Erogazioni previste nel 3° anno	**122**
Erogazioni previste nel 4° anno	**131**
Erogazioni previste nel 5° anno	**225**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 31) FONDI PER RISCHI E ONERI

	01/01/2024	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifiche	31/12/2024
Fondo imposte e tasse	**2.585**	**(44)**	**628**	**31**	**3.200**
Fondo rischi e oneri diversi	**2.397**	**0**	**1.387**	**(31)**	**3.753**
Fondo salario variabile	**1.390**	**(1.131)**	**544**	**0**	**803**
Fondi per rischi e oneri futuri	**6.372**	**(1.175)**	**2.559**	**0**	**7.756**

> Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2024 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 2025 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2024. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2024.

Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2024 tale fondo è stato rilasciato per Euro 107 migliaia in quanto l'accantonamento fatto negli esercizi precedenti è ritenuto eccedente rispetto alla previsione di raggiungimento degli obiettivi fissati ad inizio piano.

> 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 3.753 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

> L'accantonamento, pari ad Euro 112 migliaia per lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024;

> Ll'accantonamento, pari ad Euro 1.300 migliaia, in relazione a lavori a carico di Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025.

In data 25 ottobre 2024, il Dott. Claudio Albertini ha notificato a IGD SIIQ un atto di citazione, presso il Tribunale civile di Bologna, con il quale ha chiesto il riconoscimento di compensi in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministrato Delegato della Società. La prima udienza è fissata per il 6 marzo 2025. La prima udienza è fissata per il 6 marzo 2025. In ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine aldisconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, taleimporto risulta completamente coperto dai fondi rischi ed oneri in essere al 31 dicembre 2024.

> NOTA 32) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno	**4.039**	**4.039**	**0**
Acconti esigibili oltre l'esercizio	**800**	**800**	**0**
Extension fees BNL	**313**	**313**	**0**
Extension fees INTESA	**305**	**408**	**(103)**
Debiti garanzia SACE	**212**	**533**	**(321)**
Debiti per entry tax regime SIINQ	**273**	**516**	**(243)**
Altre passività	**416**	**531**	**(115)**
Debiti vari e altre passività	**6.358**	**7.140**	**(782)**

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 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:

> Decremento della voce "fees finanziamento INTESA" per effetto della riclassifica tra le passività correnti delle fees, pari ad Euro 103 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2025 in relazione al finanziamento sottoscritto nel corso del 2023 con Intesa San Paolo;

> Decremento per Euro 321 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2025 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 243 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**4.410**	**9.912**	**(5.502)**
Librerie Coop s.p.a.	**0**	**19**	**(19)**
Alleanza Luce e Gas	**55**	**55**	**0**
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	**0**	**25**	**(25)**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**450**	**(450)**
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**4.465**	**10.459**	**(5.994)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. La variazione del periodo è imputabile principalmente alla restituzione dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni ed affitto di ramo d'azienda collegati agli immobili ceduti al Fondo Food.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

> NOTA 33) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Totale debiti verso banche		**2.756**	**0**	**2.756**
MPS c/c passivo		**1.694**	**0**	**1.694**
Bper intesa - Hot money	**27/12/2024 - 21/01/2025**	**1.062**	**0**	**1.062**
Totale debiti per mutui		**47.960**	**27.173**	**20.787**
01 Unipol Sarca	**10/04/2007 - 06/04/2027**	**3.427**	**3.551**	**(124)**
10 Mediocredito Faenza IGD	**05/10/2009 - 30/06/2029**	**933**	**935**	**(2)**
17 Carige Palermo IGD (Iper)	**12/07/2011 - 30/06/2027**	**1.871**	**1.831**	**40**
15 CentroBanca Coné (Galleria)	**22/12/2010 - 31/12/2025**	**12.540**	**2.645**	**9.895**
Mps sace 36,3 ML	**16/10/2020 - 30/09/2026**	**9.075**	**10.384**	**(1.309)**
Mps sace 20,9 ML	**13/12/2022 - 27/06/2028**	**5.237**	**0**	**5.237**
Fin BNL 215 ML	**04/08/2022 - 01/08/2027**	**0**	**83**	**(83)**
Fin Intesa 250 ML	**15/05/2023 - 09/08/2028**	**14.877**	**7.744**	**7.133**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Totale debiti verso altri finanziatori		**8.222**	**7.879**	**343**
Leasing Sede Igd	**30/04/2009 - 30/04/2027**	**411**	**393**	**18**
Pass IFRS 16 Livorno	**01/01/2019 - 31/03/2026**	**3.428**	**3.288**	**140**
Pass IFRS 16 Nova	**01/01/2019 - 28/02/2027**	**4.383**	**4.198**	**185**
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**10.850**	**2.319**	**8.531**
Bond 400 ML	**28/11/2019 - 17/05/2027**	**2.261**	**283**	**1.978**
Bond 310 ML	**17/11/2023 - 17/05/2027**	**8.589**	**2.036**	**6.553**
Passività finanziarie correnti		**69.788**	**37.371**	**32.417**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2023	Incrementi	Rimborsi	Ratei Interessi	Riclassifiche	31/12/2024
Debiti verso banche	**0**	**2.756**	**0**	**0**	**0**	**2.756**
Debiti per Mutui	**27.173**	**0**	**(27.173)**	**2.091**	**45.869**	**47.960**
Debiti per prestiti obbligazionari	**2.319**	**0**	**0**	**8.531**	**0**	**10.850**
Debiti per IFRS 16	**7.486**	**0**	**(7.486)**	**0**	**7.811**	**7.811**
Debiti verso altri finanziatori	**393**	**0**	**(393)**	**6**	**406**	**411**
Totali	**37.371**	**2.756**	**(35.052)**	**10.628**	**54.086**	**69.789**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

> All'apertura di un nuovo finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 1.000.000;

> All'utilizzo di linee di credito non committed per Euro 1.694 migliaia;

> Al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti.

> NOTA 34) INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, 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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**(4.741)**	**(6.069)**	**1.328**
LIQUIDITÀ	**(4.741)**	**(6.069)**	**1.328**
Passività finanziarie correnti	**2.756**	**0**	**2.756**
Quota corrente mutui	**47.960**	**27.173**	**20.787**
Passività per leasing finanziari quota corrente	**8.222**	**7.879**	**343**
Prestiti obbligazionari quota corrente	**10.850**	**2.319**	**8.531**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**69.788**	**37.371**	**32.417**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**65.047**	**31.302**	**33.745**
Attività finanziarie non correnti	**(176)**	**(174)**	**(2)**
Passività per leasing finanziari quota non corrente	**7.276**	**15.492**	**(8.216)**
Passività finanziarie non correnti	**450.566**	**556.521**	**(105.955)**
Prestiti obbligazionari	**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**741.427**	**937.123**	**(195.696)**
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**806.474**	**968.425**	**(161.951)**

L'Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 162 milioni, per effetto dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 dalla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 2.5 della Relazione sulla Gestione con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, nel corso del secondo trimestre 2024, IGD ha:

> Rimborsato parzialmente il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;

> Rimborsato parzialmente il finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;

> Rimborsato parzialmente il finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio Netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2024, pari a 0,83, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

Le linee di credito a scadenza (Commited Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2024.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 32, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.155 migliaia ed a Euro 3.749 migliaia.

> NOTA 35) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti vs fornitori entro	**13.731**	**22.405**	**(8.674)**
Debiti commerciali e altri debiti	**13.731**	**22.405**	**(8.674)**

I debiti verso fornitori registrano un decremento pari ad Euro 8.674 migliaia principalmente per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e per i minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 36) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**484**	**759**	**(275)**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**3**	**(3)**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**9**	**44**	**(35)**
Consorzio prop. Fonti del Corallo	**175**	**26**	**149**
Consorzio Coné	**9**	**144**	**(135)**
Consorzio Clodi	**0**	**104**	**(104)**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**119**	**102**	**17**
Consorzio I Bricchi	**29**	**0**	**29**
Consorzio Katané	**46**	**4**	**42**
Consorzio Lame	**15**	**143**	**(128)**
Consorzio Leonardo	**6**	**72**	**(66)**
Consorzio La Torre	**15**	**15**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**65**	**0**	**65**
Consorzio Sarca	**129**	**307**	**(178)**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**23**	**(23)**
Consorzio Punta di Ferro	**1**	**105**	**(104)**
Millennium Center	**20**	**100**	**(80)**
Fondo Juice	**14**	**14**	**0**
Consorzio La Favorita	**108**	**102**	**6**
Consorzio Le Porte di Napoli	**33**	**17**	**16**
Consorzio Casilino	**118**	**119**	**(1)**
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**1.395**	**2.203**	**(808)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 808 migliaia, è dovuto al decremento dei debiti verso la società controllante Coop Alleanza 3.0. e alla riduzione dei debiti verso alcuni consorzi con cui erano presenti crediti che a fine anno sono stati compensati

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

> NOTA 37) PASSIVITÀ PER IMPOSTE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	**747**	**709**	**38**
Debiti per IRAP	**0**	**33**	**(33)**
Debiti per IRES	**196**	**230**	**(34)**
Debiti per IVA	**165**	**123**	**42**
Altri debiti tributari	**80**	**0**	**80**
Debiti per entry tax regime SIINQ	**273**	**258**	**15**
Passività per imposte	**1.461**	**1.353**	**108**

La voce risulta in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per la variazione positiva delle ritenute e degli altri debiti tributari.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 38) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	**430**	**337**	**93**
Ratei e risconti	**2.813**	**1.294**	**1.519**
Debiti assicurativi	**8**	**8**	**0**
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	**1.248**	**1.016**	**232**
Depositi cauzionali	**8.983**	**8.915**	**68**
Debiti vs azionisti per dividendi	**1**	**1**	**0**
Acconti esigibili entro esercizio	**10**	**30**	**(20)**
Debiti vs amministratori per emolumenti	**71**	**168**	**(97)**
Extension fees INTESA	**102**	**0**	**102**
Debiti garanzia SACE	**756**	**436**	**320**
Extension fees BNL	**312**	**312**	**0**
Altre passività	**496**	**815**	**(319)**
Altre passività	**15.230**	**13.332**	**1.898**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

L'incremento, pari ad Euro 1.898 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi.

> NOTA 39) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	**67**	**0**	**484**	**4410**	**0**	**0**	**45**	**0**
Librerie Coop s.p.a.	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**14**	**0**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**0**	**0**	**55**	**0**	**0**	**0**	**0**
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**2**	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**68**	**0**
Consorzio prop. Fonti del Corallo	**0**	**0**	**175**	**0**	**0**	**0**	**197**	**0**
Consorzio Coné	**2**	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**96**	**0**
Consorzio Clodi	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**11**	**0**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**2**	**0**	**119**	**0**	**0**	**0**	**262**	**0**
Consorzio I Bricchi	**2**	**0**	**29**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**
Consorzio Katané	**35**	**0**	**46**	**0**	**0**	**0**	**323**	**0**
Consorzio Lame	**2**	**0**	**15**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**
Consorzio Leonardo	**2**	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**139**	**0**
Consorzio La Torre	**2**	**0**	**15**	**0**	**0**	**0**	**250**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**31**	**0**	**65**	**0**	**0**	**0**	**58**	**0**
Consorzio Sarca	**2**	**0**	**129**	**0**	**0**	**0**	**660**	**0**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**2**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**34**	**0**
Millennium Center	**6**	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**	**231**	**0**
Fondo Juice	**0**	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Consorzio La Favorita	**3**	**0**	**108**	**0**	**0**	**0**	**11**	**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**319**	**0**	**33**	**0**	**0**	**0**	**237**	**0**
Consorzio Casilino	**41**	**0**	**118**	**0**	**0**	**0**	**260**	**0**
Fondo FOOD	**274**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**262.505**
Alliance SIINQ S.r.l.	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**218**
Totale	**808**	**0**	**1.395**	**4.465**	**0**	**0**	**2.917**	**262.723**
Totale bilancio	**36.228**	**176**	**30.356**	**10.823**	**811.391**	**140**		
Totale incremento / decremento dell'anno							**19.396**	**266.140**
Incidenza %	**2,23%**	**0,00%**	**4,60%**	**41,25%**	**0,00%**	**0,00%**		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	**15.069**	**0**	**554**	**165**
Librerie Coop s.p.a.	**909**	**0**	**23**	**0**
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	**704**	**0**	**70**	**0**
Fondo Food	**303**	**0**		**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**296**	**5**	**4**	**0**
Alleanza Luce e Gas	**250**	**0**	**36**	**0**
Consorzio Katané	**245**	**0**	**6**	**0**
Consorzio Esp	**243**	**0**	**475**	**0**
Consorzio La Torre	**237**	**0**	**1**	**0**
Consorzio Leonardo	**233**	**0**	**174**	**0**
Consorzio Lame	**215**	**0**	**34**	**0**
Consorzio Sarca	**208**	**0**	**483**	**0**
Food SPV	**205**	**0**		**0**
Consorzio Le Maioliche	**203**	**0**	**448**	**0**
Consorzio Coné	**198**	**0**	**246**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**196**	**0**	**790**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**194**	**0**	**(16)**	**0**
Consorzio Casilino	**189**	**0**	**4**	**0**
Consorzio dei Proprietari Maremà	**175**	**0**	**57**	**0**
Consorzio dei Proprietari Centro Luna	**165**	**0**	**13**	**0**
Consorzio La Favorita	**154**	**0**	**33**	**0**
Fondo Juice	**139**	**0**	**0**	**0**
Consorzio I Bricchi	**136**	**0**	**476**	**0**
Consorzio dei Proprietari Fonti del Corallo	**0**	**0**	**(178)**	**0**
Millennium Center	**117**	**0**	**19**	**0**
Consorzio Gran Rondò	**71**	**0**	**125**	**0**
Consorzio Clodì	**65**	**0**	**26**	**0**
Totale	**21.118**	**5**	**3.904**	**165**
Totale bilancio	**145.249**	**392**	**41.219**	**67.527**
Incidenza %	**14,54%**	**1,28%**	**9,47%**	**0,24%**

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop..

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 2024 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 15,1 milioni;

> Fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing, attività in esaurimento a seguito del completamento dell'internalizzazione della struttura IT;

> 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 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 909 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 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 250 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 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 0,7 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: *(i)* a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; *(ii)* a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a crediti/debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate IGD Service S.r.l. e Win Magazin S.A.; *(iii)* al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..

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

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 40) GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

> Rischio di mercato

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

> Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. 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.

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" e, tenuto conto della curva dei tassi, anche di altre forme di copertura come "Cap" e "Collar", che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 77,64% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva Nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

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

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

RISCHIO DI TASSO

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	**0**	**61**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Hot Money	Euribor	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	**(4.093)**	**(4.897)**	**4.084**	**4.873**	**0**	**0**	**0**	**0**
Strumenti derivati									
- Cash Flow		**1.592**	**2.347**	**(3.781)**	**(1.867)**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Fair Value		**0**	**0**	**0**	**0**	**2.159**	**4.730**	**(5.928)**	**(6.482)**
Totale		**(2.501)**	**(1.411)**	**303**	**1.674**	**6.753**	**11.808**	**(6.482)**	**1.060**

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

> L'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;

> L'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;

> È stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di +100/-10 basis point (+100/-10 basis point al 31 dicembre 2023);

> Nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;

> I valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;

> L'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;

> Ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

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

> Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori locali, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobiliare finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di 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 le società del Gruppo monitorano costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, le società del Gruppo fanno 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.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

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	2024	2023
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	**140**	**112**
Crediti commerciali e altri crediti	**10.542**	**9.676**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	**808**	**1.066**
Altre attività	**1.933**	**4.872**
Disponibilità liquide equivalenti	**4.712**	**6.069**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	**176**	**174**
Totale	**18.311**	**21.969**

> 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 imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

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

Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

> Per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;

> Per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso

sono stati utilizzati i flussi contrattuali;

> Per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. 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 31 dicembre 2024	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	**1.184**	**13.303**	**16.566**	**40.810**	**54.442**	**442.945**	**0**	**569.249**
Leasing	**40**	**79**	**116**	**231**	**460**	**941**	**0**	**1.867**
IFRS 16	**0**	**1.953**	**1.953**	**3.906**	**4.574**	**774**	**0**	**13.160**
Bond	**0**	**0**	**17.461**	**0**	**20.087**	**318.040**	**0**	**355.587**
Linee a B / T	**0**	**1.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.000**
Totale	**1.224**	**16.334**	**36.096**	**44.946**	**79.563**	**762.700**	**0**	**940.863**
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	**(314)**	**209**	**67**	**584**	**864**	**31**	**0**	**1.441**
Totale	**(314)**	**209**	**67**	**584**	**864**	**31**	**0**	**1.441**
Esposizione al 31 dicembre 2023	**909**	**16.543**	**36.163**	**45.531**	**80.426**	**762.732**	**0**	**942.304**

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Analisi delle scadenze 31 dicembre 2023	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
Strumenti finanziari non derivati								
Mutui	**1.340**	**9.430**	**15.576**	**24.972**	**65.620**	**588.292**	**943**	**706.173**
Leasing	**42**	**84**	**125**	**241**	**464**	**1.401**	**0**	**2.357**
IFRS 16	**0**	**1.872**	**1.872**	**3.744**	**7.811**	**5.928**	**0**	**21.227**
Bond	**0**	**0**	**10.115**	**0**	**23.118**	**447.661**	**0**	**480.894**
Linee a B / T	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**1.382**	**11.386**	**27.688**	**28.957**	**97.013**	**1.043.282**	**943**	**1.210.651**
Strumenti finanziari derivati								
Derivati su rischio di tasso	**(452)**	**(246)**	**(360)**	**(687)**	**1.228**	**1.559**	**0**	**1.042**
Totale	**(452)**	**(246)**	**(360)**	**(687)**	**1.228**	**1.559**	**0**	**1.042**
Esposizione al 31 dicembre 2023	**930**	**11.140**	**27.328**	**28.270**	**98.241**	**1.044.841**	**943**	**1.211.693**

Nel primo semestre 2024 IGD ha effettuato un rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro e un rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro. Si segnala che come rappresentato all'interno degli eventi successivi in data 11 febbraio 2025 è stata perfezionata un'operazione di finanziamento di 615 milioni di euro che ha rimodulato e allungato le scadenze delle passività finanziarie e ridefinito le linee di credito committed.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

> 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 2023 tale rapporto era pari allo 0,97x, mentre al 31 dicembre 2024 il rapporto si è decrementato attestandosi allo 0,83x;

> Il mantenimento del rapporto tra Indebitamento finanziario netto (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2024 tale rapporto è pari al 44,4% in decremento rispetto al 48,02% del 31 dicembre 2023.

> 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 2024, 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 2024 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

> NOTA 41) STRUMENTI DERIVATI

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap" e tenuto conto della curva dei tassi anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar". 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	**2.155**	**2.649**	**(494)**	**2**
Passività per strumenti derivati	**(3.749)**	**(3.854)**	**105**	**2**
IRS effetto netto	**(1.593)**	**(1.205)**	**(388)**	

Dettaglio Contratti	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale Iniziale	**23.430.000**	**14.058.000**	**9.372.000**	**34.625.000**	**34.625.000**
Importo Nominale Iniziale al 31.12.2024	**6.270.000**	**3.762.000**	**2.508.000**	**23.750.000**	**23.750.000**
Data Accensione	**30/12/2011**	**31/12/2011**	**30/12/2011**	**06/07/2017**	**06/07/2017**
Data Scadenza	**31/12/2025**	**31/12/2025**	**31/12/2025**	**06/04/2027**	**06/04/2027**
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	**2,429%**	**2,427%**	**2,429%**	**0,5925%**	**0,5925%**

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_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 Iniziale	**28.260.870**	**22.608.696**	**5.652.174**	**14.130.435**	**2.826.087**
Importo Nominale Iniziale al 31.12.2024	**27.201.087**	**21.760.870**	**5.440.217**	**13.600.543**	**2.720.109**
Data Accensione	**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**
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%	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 - DeutscheBank 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 Iniziale	**22.608.696**	**18.428.571**	**18.428.571**	**18.428.571**	**4.095.240**	**12.285.714**
Importo Nominale Iniziale al 31.12.2024	**21.760.870**	**18.428.571**	**18.428.571**	**18.428.571**	**4.095.240**	**12.285.714**
Data Accensione	**15/05/2023**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**
Data Scadenza	**10/05/2027**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**03/08/2026**	**03/08/2026**	**02/08/2026**
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m +0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m +0,34% Floor 1,84%| Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m +0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m +0,34% Floor 1,84%| Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m +0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m +0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 332_267 copertura parziale 120 mln - Intesa Sanpaolo Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%
Importo Nominale Iniziale	**18.428.571**	**4.095.240**	**18.428.571**	**12.285.714**	**18.428.571**	**33.913.043**
Importo Nominale Iniziale al 31.12.2024	**18.428.571**	**4.095.240**	**18.428.571**	**12.285.714**	**18.428.571**	**32.641.304**
Data Accensione	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**15/05/2023**
Data Scadenza	**03/08/2026**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**03/08/2026**	**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 +0,34% 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%	Euribor 3m +0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%

> NOTA 42) EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo secured per un importo di 615 milioni di euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di *Mandated Lead Arrangers*, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come *global coordinator, green loan coordinator* e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

> Linea A - 285 milioni di euro durata 5 anni,

> Linea B - 315 milioni di euro durata 7 anni,

> Linea C - 15 milioni di euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato comegreenin base al "*Green Financing Framework*" della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B sarà allocato 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). I proventi saranno, in particolare, utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui quattro finanziamenti *secured* bilaterali su altrettanti asset, nonché due *finanziamenti unsecured* per un totale pari a circa 298 milioni di euro) e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" (attualmente in essere per un importo pari a euro 220.006.000) e *Bond "€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" (attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di euro.

Il finanziamento sottoscritto consente di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, attualmente presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di euro, che verranno riscadenziate e diluite negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 167 milioni di euro) seguite da circa 277 milioni di euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031. A seguito di tale operazione, la durata media del debito incrementa a circa 5 anni rispetto ai 2,9 anni registrati al 30 settembre 2024.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che in base alle informazioni attuali ci si attende che siano rispettati.

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

> Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" attualmente in essere per un importo pari ad euro 220.006.000;

> Bond"*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro. Questa operazione è stata resa possibile grazie all'erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 43) CONTENZIOSO FISCALE

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. All'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati 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.

> 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 2024, 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 2024, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;

> Passività al costo ammortizzato.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> 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 2024 e al 31 dicembre 2023:

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
Dati al 31 dicembre 2024	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	**0**	**0**	**2.155**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.155**	**0**	**2.155**	**2.155**
Crediti vari e altre attività non correnti	**0**	**0**	**140**	**0**	**0**	**0**	**0**	**140**	**0**	**140**	**140**
Partecipazioni	**0**	**0**	**106.005**	**0**	**0**	**0**	**0**	**106.005**	**0**	**106.005**	**106.005**
Attività finanziarie non correnti	**0**	**0**	**176**	**0**	**0**	**0**	**0**	**176**	**0**	**176**	**176**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**10.542**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10.542**	**10.542**	**0**	**10.542**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	**0**	**0**	**808**	**0**	**0**	**0**	**0**	**808**	**808**	**0**	**808**
Altre attività correnti	**0**	**0**	**1.933**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.933**	**1.933**	**0**	**1.933**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**0**	**0**	**4.741**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.741**	**4.741**	**0**	**4.741**
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	**0**	**0**	**126.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**126.500**	**18.024**	**108.476**	**126.500**
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.749**	**3.749**	**0**	**3.749**	**3.749**
Debiti verso banche	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.756**	**0**	**2.756**	**2.756**	**0**	**2.756**
Leasing	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.758**	**0**	**1.758**	**411**	**1.347**	**1.644**
Bond	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**294.611**	**0**	**294.611**	**10.850**	**283.761**	**289.742**
Debiti verso altri finanziatori	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13.740**	**0**	**13.740**	**7.811**	**5.929**	**13.740**
Debiti per mutui	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**498.526**	**0**	**498.526**	**47.960**	**450.566**	**501.515**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6.085**	**0**	**6.085**	**0**	**6.085**	**6.085**
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.465**	**0**	**4.465**	**0**	**4.465**	**4.465**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13.731**	**0**	**13.731**	**13.731**	**0**	**13.731**
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.395**	**0**	**1.395**	**1.395**	**0**	**1.395**
Altre passività correnti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15.230**	**0**	**15.230**	**15.230**	**0**	**15.230**
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**852.297**	**3.749**	**856.046**	**100.144**	**755.902**	**854.052**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2024
4.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
Dati al 31 dicembre 2023	Attività/ Passività finanziarie designate al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	**0**	**0**	**2.649**	**0**	**0**	**0**		**2.649**	**0**	**2.649**	**2.649**
Crediti vari e altre attività non correnti	**0**	**0**	**112**	**0**	**0**	**0**	**0**	**112**	**0**	**112**	**112**
Partecipazioni	**0**	**0**	**25.715**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25.715**	**0**	**25.715**	**25.715**
Attività finanziarie non correnti	**0**	**0**	**174**	**0**	**0**	**0**	**0**	**174**	**0**	**174**	**174**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**9.676**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9.676**	**9.676**	**0**	**9.676**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	**0**	**0**	**1.066**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.066**	**1.066**	**0**	**1.066**
Altre attività correnti	**0**	**0**	**8.334**	**0**	**0**	**0**	**0**	**8.334**	**8.334**	**0**	**8.334**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**0**	**0**	**6.069**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6.069**	**6.069**	**0**	**6.069**
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	**0**	**0**	**53.795**	**0**	**0**	**0**	**0**	**53.795**	**25.145**	**28.650**	**53.795**
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.854**	**3.854**	**0**	**3.854**	**3.854**
Debiti verso banche	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Leasing	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.145**	**0**	**2.145**	**393**	**1.752**	**1.973**
Bond	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**367.603**	**0**	**367.603**	**2.319**	**365.284**	**369.134**
Debiti verso altri finanziatori	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**21.226**	**0**	**21.226**	**7.486**	**13.740**	**21.226**
Debiti per mutui	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**583.694**	**0**	**583.694**	**27.173**	**556.521**	**583.082**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6.936**	**0**	**6.936**	**0**	**6.936**	**6.936**
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10.460**	**0**	**10.460**	**0**	**10.460**	**10.460**
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22.405**	**0**	**22.405**	**22.405**	**0**	**22.405**
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.203**	**0**	**2.203**	**2.203**	**0**	**2.203**
Altre passività correnti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13.020**	**0**	**13.020**	**13.020**	**0**	**13.020**
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.029.692**	**3.854**	**1.033.546**	**74.999**	**958.547**	**1.034.293**

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 2024 è stato stimato un credit spread pari al 5,7% (6% nel 2023).

> Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2024	2023
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	**140**	**112**

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

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	**16.336**	**17.988**
Effetto cambio	**0**	**(3)**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	**1.136**	**440**
Utilizzi dell'esercizio	**(6.281)**	**(2.132)**
Altri movimenti	**0**	**43**
Totale	**11.191**	**16.336**

> 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, sia nell'esercizio 2024 che nell'esercizio 2023 sono stati negativi rispettivamente per Euro 223 migliaia e per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2024	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-24						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.228**
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**(1.136)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**0**	**0**	**(1.136)**	**0**	**0**	**0**	**2.228**

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto economico 31/12/2023	Valore contabile						
	Attività/ Passività finanziarie al fair value	Attività/ Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-23						
Utili (perdite) netti							
Attività/ Passività finanziarie	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.645**
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**(440)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**0**	**0**	**(440)**	**0**	**0**	**0**	**2.645**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value:*

Interessi Attivi	2024	2023
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	**387**	**513**
Crediti vs parti correlate	**5**	**0**

Interessi Passivi	2024	2023
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	**165**	**521**
Debiti vari e altre passività	**1.271**	**1.405**
Passività finanziarie		
Mutui	**38.435**	**30.374**
Leasing	**103**	**112**
IFRS 16	**1.342**	**1.522**
Bond	**28.340**	**17.882**
Finanziamenti a breve	**99**	**0**

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

Prospetto riepilogativo Bilancio COOP Alleanza 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2023	Esercizio 2022
ATTIVO		
A) Crediti V / Soci per vers. ancora dovuti	**0**	**0**
B) Immobilizzazioni	**3.902.972.568**	**3.923.329.875**
C) Attivo Circolante	**2.327.630.565**	**2.645.162.383**
D) Ratei e Risconti	**15.794.579**	**22.231.813**
Totale Attivo	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	**1.586.205.490**	**1.578.532.064**
B) Fondi per rischi ed oneri	**92.317.848**	**108.000.745**
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	**89.218.261**	**112.521.934**
D) Debiti	**4.475.076.058**	**4.788.472.856**
E) Ratei e Risconti	**3.580.055**	**3.196.472**
Totale Passivo e Patrimonio Netto	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	**4.372.943.458**	**4.253.093.352**
B) Costi della produzione	**(4.414.350.379)**	**(4.400.819.938)**
C) Proventi ed oneri finanziari	**93.308.198**	**95.345.438**
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	**(16.956.121)**	**(59.719.113)**
E) Proventi ed oneri straordinari		
Imposte sul reddito dell'esercizio	**(14.932.297)**	**(4.454.492)**
Utile (Perdita) dell'esercizio	**20.012.859**	**(116.554.753)**

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 2024.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**650.000.000,00**	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**60.000.000,00**	Euro	**100%**	IGD SIIQ S.p.A.	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**7.227.679,23**	Euro	**100%**	IGD Service S.r.l.	**100,00%**	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIINQ S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**50.000,00**	Euro	**100%**	IGD SIIQ S.p.A.	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	**113.715,30**	Lei	**100%**	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	**100,00%**	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt Management S.r.l.	Bucarest	Romania	**1.001.000**	Lei	**100%**	Win Magazin S.A.	**100,00%**	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	**1.500.000,00**	Euro	**99,98%**	IGD SIIQ S.p.A.	**99,98%**	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano via San Paolo 7	Italia	**64.165.000,00**	Euro	**40%***	IGD SIIQ S.p.A.	**40%**	Proprietà Ipermercati/ supermercati
Fondo FOOD	Milano via San Paolo 7	Italia	**258.000.000,00**	Euro	**40%****	IGD SIIQ S.p.A.	**40%**	Proprietà Ipermercati/ supermercati/ Gallerie commerciali

** IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo*
*** IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo.*

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2024 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 2024
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	**152**
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Service S.r.l. - Porta Medicea S.r.l.	**27**
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	**34**
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	**22**
Gap analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	**28**
Altre attività	Deloitte Tax Srl	Win Magazin S.A.	**7**
Totale			**270**

4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato, Marcello Melloni, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:
   2.1 Il Bilancio Consolidato:
   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

   2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 6 marzo 2025

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Roberto Zoia	*Marcello Melloni*

4.11 // Relazione della Società di revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo" o "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

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 2024 il valore degli investimenti immobiliari, delle immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 1.696 milioni (di cui Euro 2,5 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 22 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 91,5% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dal Gruppo anche tramite due società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 106 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso e le rimanenze per lavori in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 31,1 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 dall'attuale contesto macroeconomico, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

Le note 7, 14, 17 e 22 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dal Gruppo per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il *management* del Gruppo responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività dei Periti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management del Gruppo e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal *management* del Gruppo agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dal Gruppo;
- verifica dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Deloitte.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

In data 23 aprile 2024, il Gruppo ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali (di seguito, anche il "Portafoglio").

L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio, il cui *fair value* risultava pari a circa Euro 258 milioni, in un fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano denominato Fondo Food rappresentato dal 60% di quote di classe A con rendimento privilegiato e dal 40% di quote di classe B con rendimento subordinato al rimborso delle quote di classe A; ii) la successiva cessione, per un controvalore pari a circa Euro 155 milioni, delle quote di classe A del Fondo Food a un veicolo lussemburghese detenuto da operatori del settore, conservando la quota di possesso del 40% di quote di classe B.

Il Gruppo, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Food e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Food pari al 40% di quote di classe B riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione, nel bilancio consolidato il Gruppo ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) eliminazione delle attività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Food al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

L'operazione ha determinato la rilevazione nel bilancio consolidato del Gruppo di un componente negativo di conto economico di circa Euro 29,1 milioni.

In considerazione del significativo impatto dell'operazione in questione sulle attività di bilancio e sul conto economico del Gruppo e della complessità dell'analisi del trattamento contabile abbiamo ritenuto che l'operazione descritta rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

Le note 8, 14 e 20 forniscono l'informativa relativa all'operazione e ai relativi effetti contabili.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- ottenimento e analisi critica dei documenti contrattuali relativi all'operazione, colloqui con il management del Gruppo IGD nonché lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione delle società del Gruppo, con il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali;
- comprensione dell'analisi svolta dal Gruppo in merito all'eliminazione delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Food come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea;
- verifica della ragionevolezza della stima contabile effettuata dal Gruppo del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Food, alla data di perdita del controllo delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte nell'ambito delle valutazioni;
- verifica della correttezza delle scritture contabili relative all'eliminazione delle attività nette cedute e all'iscrizione al *fair value*, alla data di perdita del controllo, dell'investimento nel Fondo Food tra le partecipazioni in società collegate;
- verifica dell'informativa di bilancio fornita dalla Gruppo in merito all'operazione e al trattamento contabile adottato.

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Deloitte.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Deloitte.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Deloitte.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter) del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge 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;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in 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.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2025



5

// IGD SIIQ S.P.A. PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024

INDICE DETTAGLIATO

5.1 Conto economico

5.2 Conto economico complessivo

5.3 Situazione patrimoniale - finanziaria

5.4 Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

5.5 Rendiconto finanziario

5.6 Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1 Informazioni generali

5.6.2 Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1 Criteri di redazione

5.6.2.2 Attività immateriali

5.6.2.3 Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso

5.6.2.4 Diritto d'uso

5.6.2.5 Impianti, macchinari e attrezzature

5.6.2.6 Partecipazioni

5.6.2.7 Attività finanziarie

5.6.2.8 Altre attività non correnti

5.6.2.9 Crediti commerciali e altri crediti

5.6.2.10 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

5.6.2.11 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

5.6.2.12 Passività finanziarie

5.6.2.13 Fondi per rischi e oneri

5.6.2.14 Benefici ai dipendenti

5.6.2.15 Ricavi

5.6.2.16 Dividendi

5.6.2.17 Costi

5.6.2.18 Proventi e oneri finanziari

5.6.2.19 Imposte sul reddito

5.6.2.20 Cancellazione di attività e passività finanziarie

5.6.2.21 Criteri di conversione delle poste in valuta estera

5.6.2.22 Strumenti finanziari derivati

5.6.2.23 L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

5.6.3 Uso di stime

5.6.4 Note di commento al Bilancio di esercizio

5.7 Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi

5.8 Direzione e coordinamento

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

5.10 Attestazione del bilancio d'esercizio

5.11 Allegati

5.12 Relazione della Società di Revisione

5.13 Relazione del Collegio Sindacale

5.1 // Conto Economico

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A) - (B)
Ricavi	1	**115.845.970**	**123.784.253**	**(7.938.283)**
Ricavi verso terzi		**87.402.570**	**86.863.036**	**539.534**
Ricavi verso parti correlate		**28.443.400**	**36.921.217**	**(8.477.817)**
Altri proventi	2	**1.140.095**	**1.432.819**	**(292.724)**
Altri proventi verso terzi		**811.069**	**988.849**	**(177.780)**
Altri proventi verso parti correlate		**329.026**	**443.970**	**(114.944)**
Ricavi e proventi operativi		**116.986.065**	**125.217.072**	**(8.231.007)**
Costi per servizi	3	**(14.924.495)**	**(15.819.274)**	**894.779**
Costi per servizi verso terzi		**(11.651.190)**	**(12.074.047)**	**422.857**
Costi per servizi verso parti correlate		**(3.273.305)**	**(3.745.227)**	**471.922**
Costi del personale	4	**(6.297.132)**	**(6.391.522)**	**94.390**
Altri costi operativi	5	**(8.249.357)**	**(8.702.712)**	**453.355**
Costi Operativi		**(29.470.984)**	**(30.913.508)**	**1.442.524**
Ammortamenti e Accantonamenti		**(1.949.969)**	**(2.061.444)**	**111.475**
Svalutazioni / ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		**113.850**	**(408.942)**	**522.792**
Svalutazione crediti		**(1.116.850)**	**(322.419)**	**(794.431)**
Variazioni del fair value investimenti immobiliari e immobiliz. in corso		**(19.235.035)**	**(119.634.516)**	**100.399.481**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	**(22.188.004)**	**(122.427.321)**	**100.239.317**
Risultato operativo		**65.327.077**	**(28.123.757)**	**93.450.834**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	**(29.263.433)**	**(44.921)**	**(29.218.512)**
Provenienti finanziari		**4.133.263**	**4.356.829**	**(223.566)**
Proventi finanziari verso terzi		**338.789**	**378.243**	**(39.454)**
Proventi finanziari verso parti correlate		**3.794.474**	**3.978.586**	**(184.112)**
Oneri finanziari		**(66.797.388)**	**(48.417.783)**	**(18.379.605)**
Oneri finanziari verso terzi		**(66.536.036)**	**(47.704.449)**	**(18.831.587)**
Oneri finanziari verso parti correlate		**(261.352)**	**(713.334)**	**451.982**
Gestione finanziaria	8	**(62.664.125)**	**(44.060.954)**	**(18.603.171)**
Risultato prima delle imposte		**(26.600.481)**	**(72.229.632)**	**45.629.151**
Imposte sul reddito	9	**(320.467)**	**(285.226)**	**(35.241)**
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**(26.920.948)**	**(72.514.858)**	**45.593.910**

5.2 // Conto economico complessivo

(Importi in Euro)	31/12/2024	31/12/2023
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**(26.920.948)**	**(72.514.858)**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	**32.689**	**(64.989)**
Effetto Fiscale	**(817)**	**1.203**
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**31.872**	**(63.786)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	**(293.679)**	**(7.711.926)**
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	**70.483**	**1.850.862**
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**(223.196)**	**(5.861.064)**
Totale Utile / (Perdita) complessivo dell'esercizio	**(27.112.273)**	**(78.439.708)**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.3 SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A) - (B)
ATTIVITÀ NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	571.183	774.270	(203.087)
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.571.183	1.774.270	(203.087)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.541.072.931	1.810.740.779	(269.667.848)
Fabbricato	13	6.563.145	6.790.721	(227.576)
Impianti e macchinari	14	86.707	110.133	(23.426)
Attrezzature e altri beni	14	2.033.158	2.134.540	(101.382)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	2.401.840	2.287.990	113.850
		1.552.157.781	1.822.064.163	(269.906.382)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	1.670.704	1.593.188	77.516
Crediti vari e altre attività non correnti	17	109.962	82.610	27.352
Partecipazioni	18	222.485.827	142.084.552	80.401.275
Attività per strumenti derivati		2.155.181	2.649.950	(494.769)
		226.421.674	146.410.300	80.011.374
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)		1.780.150.638	1.970.248.733	(190.098.095)
Attività correnti:				
Crediti commerciali e altri crediti	20	7.497.667	6.752.075	745.592
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	1.827.061	1.774.714	52.347
Altre attività correnti	22	1.859.350	6.919.707	(5.060.357)
Altre attività correnti verso parti correlate	23	1.199.208	806.903	392.305
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	75.946.551	79.708.129	(3.761.578)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	2.288.918	3.141.373	(852.455)
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)		90.618.754	99.102.901	(8.484.147)
TOTALE ATTIVITÀ (A+B)		1.870.769.392	2.069.351.634	(198.582.242)

(Importi in Euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A) - (B)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve		399.376.114	472.082.296	(72.706.182)
Utile (perdite) a nuovo		1.034	1.034	-
Utile (perdite) netto esercizio		(26.920.948)	(72.514.858)	45.593.910
Patrimonio netto di gruppo		1.022.456.200	1.049.568.472	(27.112.272)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	26	1.022.456.200	1.049.568.472	(27.112.272)
PASSIVITÀ NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	41	3.748.514	3.854.789	(106.275)
Passività finanziarie	27	736.253.144	927.566.202	(191.313.058)
Fondo trattamento di fine rapporto	28	1.483.316	1.582.292	(98.976)
Fondi per rischi e oneri futuri	29	5.481.821	5.255.530	226.291
Debiti vari e altre passività	30	1.914.146	2.892.017	(665.371)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	30	8.315.277	14.310.436	(5.995.159)
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (E)		757.196.218	955.148.766	(197.952.548)
PASSIVITÀ CORRENTI:				
Passività finanziarie	31	65.406.109	33.172.964	32.233.145
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti	33	10.014.104	16.769.378	(6.755.274)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	1.296.766	2.338.610	(1.041.844)
Passività per imposte	35	906.667	729.197	177.470
Altre passività	36	12.521.765	11.044.809	1.476.956
Altre passività verso parti correlate	37	971.563	579.438	392.125
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (F)		91.116.975	64.634.396	26.482.579
TOTALE PASSIVITÀ (G=E+F)		848.313.192	1.019.783.162	(171.469.970)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (D+G)		1.870.769.392	2.069.351.634	(198.582.242)

5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	**650.000.000**	**0**	**472.082.296**	**1.034**	**(72.514.858)**	**1.049.568.472**
Utile/(perdita) dell'esercizio	**0**	**0**	**0**	**0**	**(26.920.948)**	**(26.920.948)**
Valutazione derivati cash flow hedge	**0**	**0**	**(223.196)**	**0**	**0**	**(223.196)**
Altri utili (perdite) complessivi	**0**	**0**	**31.872**	**0**	**0**	**31.872**
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(191.324)**	**0**	**(26.920.948)**	**(27.112.272)**
Ripartizione della perdita 2023						
Distribuzione dividendi	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Riclassifica riserva di fair value	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**
Destinazione perdita 2023	**0**	**0**	**(72.514.858)**	**0**	**72.514.858**	**0**
Saldo al 31/12/2024	**650.000.000**	**0**	**399.376.114**	**1.034**	**(26.920.948)**	**1.022.456.200**

(Importi in Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	**650.000.000**	**0**	**476.320.920**	**19.695.070**	**(5.027.926)**	**1.140.988.063**
Utile/(perdita) dell'esercizio	**0**	**0**	**0**	**0**	**(72.514.858)**	**(72.514.858)**
Valutazione derivati cash flow hedge	**0**	**0**	**(5.861.064)**	**0**	**0**	**(5.861.064)**
Altri utili (perdite) complessivi	**0**	**0**	**(63.786)**	**0**	**0**	**(63.786)**
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(5.924.849)**	**0**	**(72.514.858)**	**(78.439.707)**
Avanzo fusione IGD Management	**0**	**0**	**20.122.686**	**0**	**0**	**20.122.686**
Ripartizione della perdita 2022						
Distribuzione dividendi	**0**	**0**	**(16.843.038)**	**(16.259.531)**	**0**	**(33.102.570)**
Riclassifica riserva di fair value	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**
Destinazione perdita 2022	**0**	**0**	**(1.593.422)**	**(3.434.504)**	**5.027.926**	**0**
Saldo al 31/12/2023	**650.000.000**	**0**	**472.082.296**	**1.034**	**(72.514.858)**	**1.049.568.472**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.5 RENDICONTO FINANZIARIO

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		**(26.921)**	**(72.515)**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	9	**320**	**286**
Oneri/(proventi) finanziari	8	**62.661**	**44.061**
Ammortamenti e accantonamenti	6	**1.950**	**2.061**
Svalutazione crediti	6	**1.117**	**322**
Svalutazione / (Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	6	**(114)**	**409**
Variazioni del fair value - (incrementi) / decrementi	6	**19.235**	**119.635**
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	7	**29.263**	**45**
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		**557**	**1.019**
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**88.068**	**95.323**
Oneri finanziari netti pagati		**(41.311)**	**(32.302)**
TFR, TFM e salario variabile		**(1.136)**	**(691)**
Imposte sul reddito pagate		**0**	**(81)**
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**45.621**	**62.249**
Variazione delle rimanenze		**0**	
Variazione dei crediti commerciali		**(1.915)**	**3.113**
Variazione altre attività		**4.635**	**(5.049)**
Variazione debiti commerciali		**(7.797)**	**3.562**
Variazione altre passività		**(5.208)**	**(192)**
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**35.336**	**63.683**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	10	**(229)**	**(377)**
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		**0**	**0**
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		**(16.351)**	**(26.517)**
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		**3.595**	**0**
(Investimenti) in Partecipazioni		**(10)**	**0**
Effetto operazioni FOOD		**153.165**	**0**

(Importi in migliaia di Euro)		31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO (B)		**140.170**	**(26.894)**
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate		**3.761**	**13.437**
Dividendi Incassati		**5**	**5**
Distribuzione dividendi	25	**0**	**(33.103)**
Canoni pagati per locazioni operative		**(3.865)**	**(3.791)**
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		**15.756**	**256.000**
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		**(192.015)**	**(289.625)**
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO (C)		**(176.358)**	**(57.077)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (A+B+C)		**(852)**	**(20.288)**
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	31	**3.141**	**21.044**
Disponibilità liquide IGD Management		**0**	**2.385**
DISPONIBILITÀ LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	31	**2.289**	**3.141**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1 // Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2 // Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1 // Criteri di redazione

> Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio dell'esercizio 2024 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 2024 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

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2024:

> 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). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;

> 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. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;

> 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. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024

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 2024:

> 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.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

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 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:

- > Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
- > Determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

> In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:

- > IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
- > IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
- > IFRS 9 Financial Instruments;
- > IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
- > IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti.

> In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- > Classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione

finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;

> Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

> Richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;

> Introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,

> Introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio separato della Società.

5.6.2.2 // Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.

Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3 // Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione. Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

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

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

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

> Un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);

> Un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);

> Un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.

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

La Società non ha capitalizzato oneri finanziari.

5.6.2.4 // Diritto d'uso

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a sua volta affittata a terzi.

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

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

La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo

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

5.6.2.5 // Impianti, macchinari e attrezzature

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

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	**10%**
Impianto condizionamento / riscaldamento	**15%**
Ambientazione	**20%**
Computer per gestione impianti	**20%**
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	**25%**
Impianto speciale	**25%**
Impianto di allarme / antiintrusione	**30%**
Attrezzatura varia	**15%**
Arredi e mobili ufficio	**12%**
Misuratori fiscali, macchine elettriche	**20%**
Personal computer, accessori di rete	**25%**

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

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

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

5.6.2.6 // Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

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

5.6.2.7 // Attività finanziarie

La Società classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

> Costo ammortizzato;

> Fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;

> Fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

5.6.2.8 // Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

5.6.2.9 // Crediti commerciali e altri crediti

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

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

5.6.2.10 // Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

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

5.6.2.11 // Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dalla Società prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

Le attività e la passività destinate alla vendita sono quelle il cui valore verrà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo. La classificazione in tale categoria avviene nel momento in cui l'operazione di vendita è considerata altamente probabile e le attività e passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle condizioni in cui si trovano. Tali attività

sono valutate al minore tra il costo e il fair value al netto dei costi di vendita.

Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.

Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

5.6.2.12 // Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

Con riferimento alle passività per leasing alla data di decorrenza del contratto, la passività per leasing è calcolata come valore attuale dei pagamenti dovuti, attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing o, se non è possibile determinarlo facilmente, il tasso di finanziamento marginale. I pagamenti considerati nel calcolo della passività risultano essere: a) i pagamenti fissi; b) i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso; c) gli importi che si prevede dovranno essere versati a titolo di garanzie del valore residuo; d) il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto, se la durata del leasing ne tiene conto; e) le eventuali penalità per la risoluzione del contratto, se la durata del leasing ne tiene conto.

Successivamente alla data iniziale, la passività per leasing viene modificata per effetto: a) degli oneri finanziari maturati iscritti a conto economico; b) dei pagamenti effettuati al locatore; c) di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione delle ipotesi circa dei pagamenti dovuti.

5.6.2.13 // Fondi per rischi e oneri

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

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

5.6.2.14 // Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

5.6.2.15 // Ricavi

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

> Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e d'affitto di ramo d'azienda in essere. I canoni variabili sono iscritti a conto economico nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza cha 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 las introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.

Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

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

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

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

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

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

la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

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

5.6.2.20 // Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

> I diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;

> La Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;

> La Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

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

b) Passività finanziarie

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

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

5.6.2.21 // Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD SIIQ S.p.A. è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

5.6.2.22 // Strumenti finanziari derivati

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

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

a. All'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

b. Si prevede che la copertura sarà altamente efficace;

c. L'efficacia può essere attendibilmente misurata;

d. La copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

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

Fair value hedge

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

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

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

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 2024, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

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

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

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

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

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

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

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

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

Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2024 Totale	31/12/2024 Gestione esente	31/12/2024 Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	**116.986.065**	**108.501.498**	**8.484.567**
Totale costi operativi	**(29.470.984)**	**(27.571.132)**	**(1.899.852)**
Ammortamenti e accantonamenti	**(1.949.969)**	**(1.737.186)**	**(212.783)**
Svalutazione crediti	**(1.116.850)**	**(1.011.006)**	**(105.844)**
(Svalutazioni) / Ripristini immobilizzazioni in corso	**113.850**	**113.850**	**0**
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	**(19.235.035)**	**(16.633.248)**	**(2.601.787)**
RISULTATO OPERATIVO	**65.327.077**	**61.662.776**	**3.664.301**
Risultato Gestione partecipazioni	**(29.263.433)**	**(29.186.804)**	**(76.629)**
Proventi finanziari	**4.133.263**	**299**	**4.132.964**
Oneri finanziari	**(66.797.388)**	**(59.483.836)**	**(7.313.552)**
Saldo della gestione finanziaria	**(62.664.125)**	**(59.483.537)**	**(3.180.588)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(26.600.481)**	**(27.007.565)**	**407.084**
Imposte sul reddito del periodo	**(320.467)**	**0**	**(320.467)**
UTILE DEL PERIODO	**(26.920.948)**	**(27.007.565)**	**86.617**

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2024
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	**108.501.498**
Plusvalenze realizzate	**0**
Totale **(A)**	**108.501.498**
Componenti positivi	**121.119.328**
Plusvalenze realizzate	**0**
Totale **(B)**	**121.119.328**
Parametro reddituale **(A/B)**	**89,58%**

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro/000)		31/12/2024
Immobili destinati alla locazione		**1.538.546**
Immobili in corso di costruzione		**2.402**
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi		**105.956**
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	**A**	**1.646.904**
TOTALE ATTIVO	**B**	**1.870.769**
Elementi esclusi dal rapporto:	**C**	**(97.949)**
Disponibilità liquide		**(2.289)**
Finanziamenti soc. gruppo		**(75.947)**
Crediti commerciali		**(9.325)**
Sede IGD SIIQ		**(6.563)**
Attività per strumenti derivati		**(2.155)**
Attività per imposte anticipate		**(1.670)**
Totale attivo rettificato **B-C=D**	**D**	**1.772.820**
PARAMETRO PATRIMONIALE **A/D**		**92,90%**

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 pro-

cesso di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2024 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:

(iii) 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;

(iv) Per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) Le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

> Del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;

> Della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;

> Della vita economica residua dell'immobile.

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

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value.* La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

> Gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

> Gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:

(a) Prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;

(b) Prezzi quotati per attività o passività identiche o 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 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*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2024 Importi in migliaia di Euro	Prezzi Quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (Level 1)	Input significativi osservabili sul mercato (Level 2)	Input significativi non osservabili sul mercato (Level 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	**0**	**0**	**1.343.515**
Ipermercati e supermercati	**0**	**0**	**183.630**
Altro	**0**	**0**	**11.402**
Totale investimenti immobiliari	**0**	**0**	**1.538.546**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**2.527**
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**2.527**
Totale Investimenti immobiliari IGD SIIQ S.p.A. valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.541.073**

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

> Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

> Valore recuperabile delle partecipazioni

In base ai regolamenti dei fondi, la recuperabilità dell'investimento di IGD nei fondi Juice e Food è strettamente connessa al *Fair Value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

> Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

> *Fair Value* degli strumenti finanziari derivati

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

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> 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 della Società 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 // Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi	1	**115.846**	**123.784**	**(7.938)**
Ricavi verso terzi		**87.403**	**86.863**	**540**
Ricavi verso parti correlate		**28.443**	**36.921**	**(8.478)**
Altri proventi	2.1	**1.140**	**1.433**	**(293)**
Altri proventi verso terzi		**811**	**989**	**(178)**
Altri proventi verso parti correlate		**329**	**444**	**(115)**
Ricavi e proventi operativi		**116.986**	**125.217**	**(8.231)**

Al 31 dicembre 2024 IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 116.986 migliaia. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 8.231 migliaia è dovuto principalmente agli effetti dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 1) RICAVI

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	15.444	23.865	(8.421)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	1.620	2.047	(427)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate		101	317	(216)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	73	235	(162)
TOTALE IPERMERCATI / SUPERMERCATI	a	17.238	26.464	(9.226)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	91.869	90.785	1.084
Locazioni		18.665	17.691	974
Verso parti correlate		12.097	11.810	287
Verso terzi		6.568	5.881	687
Affitti d'azienda		73.204	73.094	110
Verso parti correlate		709	776	(67)
Verso terzi		72.495	72.318	177
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	2.929	3.088	(159)
Locazioni		196	233	(37)
Verso parti correlate		36	35	1
Verso terzi		160	198	(38)
Affitti d'azienda		2.733	2.855	(122)
Verso parti correlate		56	61	(5)
Verso terzi		2.677	2.794	(117)
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee	b.3	3.810	3.447	363
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee		3.810	3.390	420
Ricavi contratti diversi e locazioni temporanee vs correlate		0	57	(57)
TOTALE GALLERIE	b	98.608	97.320	1.288
TOTALE GENERALE	a+b	115.846	123.784	(7.938)
di cui correlate		28.443	36.921	(8.478)
di cui terzi		87.403	86.863	540

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 1.288 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 9.226 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 864 migliaia e 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 220 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT solo parzialmente compensato dall'effetto dell'apporto di 2 gallerie nel fondo immobiliare Food.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.226 migliaia principalmente per effetto dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,8% 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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Sopravvenienze attive	**44**	**416**	**(372)**
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	**310**	**188**	**122**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	**276**	**244**	**32**
Ricavi per commercializzazione	**129**	**141**	**(12)**
Altri ricavi diversi	**52**	**0**	**52**
Altri proventi verso terzi	**811**	**989**	**(178)**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	**2**	**67**	**(65)**
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	**139**	**8**	**131**
Servizi amministrativi correlate	**188**	**188**	**0**
Altri ricavi verso correlate	**0**	**181**	**(181)**
Altri proventi verso parti correlate	**329**	**444**	**(115)**
Altri proventi	**1.140**	**1.433**	**(293)**

Gli altri proventi registrano un decremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo complessivo di Euro 293 migliaia. Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione negativa pari ad Euro 178 migliaia dovuto principalmente al decremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 372 migliaia solo parzialmente compensato dall'incremento delle voci ricavi per commercializzazioni e ricavi per mandati di gestione patrimoniali. Nel 2023 le sopravvenienze attive erano composte principalmente da un rimborso ricevuto 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.

> NOTA 3) COSTI PER SERVIZI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**11.651**	**12.074**	**(423)**
Affitti passivi	**131**	**101**	**30**
Utenze	**137**	**134**	**3**
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	**187**	**74**	**113**
Spese gestione centri per sfitti	**1.796**	**2.204**	**(408)**
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	**2.471**	**2.311**	**160**
Assicurazioni	**1.094**	**1.064**	**30**
Onorari e compensi	**203**	**130**	**73**
Compensi ad organi sociali	**945**	**881**	**64**
Compensi società di revisione	**202**	**182**	**20**
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	**492**	**488**	**4**
Costi per Pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	**41**	**14**	**27**
Consulenze	**1.080**	**1.066**	**14**
Compensi per valutazioni immobiliari	**319**	**552**	**(233)**
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	**161**	**142**	**19**
Spese di co-marketing	**187**	**827**	**(640)**
Sopravvenienze passive / (attive)	**(19)**	**76**	**(95)**
Altri costi per servizi	**2.224**	**1.828**	**396**
Costi per servizi verso parti correlate	**3.273**	**3.745**	**(472)**
Affitti passivi	**5**	**2**	**3**
Costi per Pilotage e oneri di cantiere correlate	**24**	**0**	**24**
Service	**63**	**152**	**(89)**
Spese gestione centri per sfitti	**1.156**	**1.114**	**42**
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	**905**	**912**	**(7)**
Spese di co-marketing	**928**	**1.523**	**(595)**
Assicurazioni	**46**	**4**	**42**
Compensi ad organi sociali	**131**	**38**	**93**
Altri costi per servizi	**15**	**0**	**15**
Costi per servizi	**14.924**	**15.819**	**(895)**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 895 migliaia. Il decremento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 423 migliaia, è dovuto principalmente al decremento delle spese di gestione centri per sfitti e dalle spese per co-marketing. I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 472 migliaia principalmente per effetto del decremento delle spese per co-marketing e service informatico.

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 2024.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Antonio Rizzi	Presidente Consigliere Consigliere	**18/04/24-31/12/24** **18/04/24-31/12/24** **01/01/24-18/04/24**	Appr.bil. 2026 Appr.bil. 2026	**133.934** **32.148** **5.956**
Edy Gambetti	Vicepresidente Consigliere Consigliere	**18/04/24-31/12/24** **18/04/24-31/12/24** **01/01/24-18/04/24**	Appr.bil. 2026 Appr.bil. 2026	**28.197** **32.148** **5.956**
Rossella Saoncella	Presidente Consigliere	**01/01/24-18/04/24** **01/01/24-18/04/24**		**22.336** **5.956**
Stefano Dall'Ara	Vicepresidente Consigliere	**01/01/24-18/04/24** **01/01/24-18/04/24**		**7.445** **5.956**
Roberto Zoia	Amministratore Delegato Consigliere	**18/04/24-31/12/24** **18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026 Appr.bil. 2026	**77.541** **32.148**
Claudio Albertini	Amministratore Delegato Consigliere	**01/01/24-18/04/24** **01/01/24-18/04/24**		**89.344** **5.956**
Laura Ceccotti	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**32.148**
Antonio Cerulli	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**31.148**
Antonello Cestelli	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**32.148**
Simonetta Ciocchi	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**32.148**
Daniela Delfrate	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**32.148**
Francesca Mencuccini	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**30.148**
Mirella Pellegrini	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**32.148**
Alessia Savino	Consigliere Consigliere	**18/04/24-31/12/24** **01/01/24-18/04/24**	Appr.bil. 2026	**31.148** **5.956**
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**
Silvia Benzi	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**
Rosa Cipriotti	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**
Rossella Schiavini	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**
Collegio Sindacale				
Iacopo Lisi	Pres. Collegio Sindacale	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**21.148**
Barbara Idranti	Sindaco Effettivo	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**14.098**
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo Sindaco Effettivo	**18/04/24-31/12/24** **01/01/24-18/04/24**	Appr.bil. 2026	**14.098** **5.956**
Gian Marco Committeri	Pres. Collegio Sindacale	**01/01/24-18/04/24**		**8.934**
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	**01/01/24-18/04/24**		**5.956**

Organi di Controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Comitato Controllo e Rischi				
Simonetta Ciocchi	Consigliere (Presidente)	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**21.148**
Daniela Delfrate	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**14.098**
Mirella Pellegrini	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**14.098**
Rossella Schiavini	Consigliere (Presidente)	**01/01/24-18/04/24**		**3.574**
Rosa Cipriotti	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**2.383**
Antonio Rizzi	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**2.383**
Organismo di Vigilanza				
Giuseppe Carnesecchi	Esterno (Presidente)	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**8.459**
Alessandra De Martino	Esterno	**18/04/24-31/12/24** **01/01/23 - 31/12/23**	Appr.bil. 2026	**5.639** **2.383**
Paolo Maestri	Esterno	**18/04/24-31/12/24** **01/01/24-18/04/24**	Appr.bil. 2026	**5.639** **2.383**
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	**01/01/24-18/04/24**		**3.574**
Comitato Nomine e Remunerazione				
Mirella Pellegrini	Consigliere (Presidente)	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**17.623**
Simonetta Ciocchi	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**10.574**
Daniela Delfrate	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**10.574**
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere (Presidente)	**01/01/24-18/04/24**		**3.000**
Silvia Benzi	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**3.000**
Rossella Schiavini	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**3.000**
Comitato parti correlate				
Antonio Rizzi	Consigliere (Presidente)	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**21.148**
Simonetta Ciocchi	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**14.098**
Daniela Delfrate	Consigliere	**18/04/24-31/12/24**	Appr.bil. 2026	**14.098**
Silvia Benzi	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**0**
Antonio Rizzi	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**0**
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	**01/01/24-18/04/24**		**0**

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 4) COSTI DEL PERSONALE

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	**4.586**	**4.549**	**37**
Oneri sociali	**1.308**	**1.339**	**(31)**
Trattamento di fine rapporto	**284**	**282**	**2**
Altri costi	**119**	**222**	**(103)**
Costi del personale	**6.297**	**6.392**	**(95)**

La voce "costo del personale" risulta in decremento per Euro 95 migliaia principalmente per il minor accantonamento a premio di risultato.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 123 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Dirigenti	**6**	**5**
Quadri	**13**	**14**
Impiegati Direttivi	**29**	**28**
Impiegati	**30**	**30**
Totale	**78**	**77**

> NOTA 5) ALTRI COSTI OPERATIVI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
IMU/ TASI/ Tax Property	**6.716**	**7.462**	**(746)**
Altre imposte e tasse	**90**	**84**	**6**
Registrazione contratti	**279**	**291**	**(12)**
Sopravvenienze attive / passive ordinarie	**77**	**97**	**(20)**
Quote associative	**102**	**117**	**(15)**
Perdite su crediti	**708**	**294**	**414**
Costi carburanti e pedaggi	**172**	**163**	**9**
Altri costi	**105**	**195**	**(90)**
Altri costi operativi	**8.249**	**8.703**	**(454)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto della riduzione dell'IMU a seguito della cessione al Fondo Food di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali solo parzialmente compensato dall'incremento delle perdite su crediti.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 6) AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI E VARIAZIONI DI *FAIR VALUE*

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	**(432)**	**(367)**	**(65)**
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	**(778)**	**(711)**	**(67)**
Accantonamento per rschi ed oneri diversi	**(740)**	**(983)**	**243**
Ammortamenti e Accantonamenti	**(1.950)**	**(2.061)**	**111**
Svalutazione crediti	**(1.117)**	**(322)**	**(795)**
Svalutazioni / ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**114**	**(409)**	**523**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	**(19.235)**	**(119.635)**	**100.400**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(22.188)**	**(122.427)**	**100.239**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 66 migliaia principalmente per l'ammortamento dei costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente per l'acquisto di attrezzature presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 75 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 53 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 112 migliaia in relazione a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2024 risultano pari a Euro 1.117 migliaia in incremento rispetto ad Euro 322 migliaia al 31 dicembre 2023.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" positiva per Euro 114 migliaia accoglie la rivalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, 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 2024;

La variazione del fair value, negativa per Euro 19.235 migliaia è così formata:

> Svalutazione pari ad Euro 2.602 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;

> Svalutazione pari ad Euro 15.962 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto;

> Svalutazione pari ad Euro 671 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 7) RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	**(4.689)**	**0**	**(4.689)**
Risultato deconsolidamento Fondo Food	**(24.411)**	**0**	**(24.411)**
Minusvalenza cessione cespiti	**(82)**	**0**	**(82)**
Risultato gestione partecipazioni	**(81)**	**(50)**	**(31)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(29.263)**	**(50)**	**(29.213)**

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione, in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.

Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato). La partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote) è stata rilevata al fair value alla data della perdita del controllo utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow). Da tale valutazione è emersa la necessità di operare una svalutazione pari ad Euro 24,4 milioni.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 8) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari	**312**	**20**	**292**
Interessi attivi di mora	**26**	**311**	**(285)**
Sopravvenienze finanziarie attive	**2**	**47**	**(45)**
Utili su cambi	**4**	**0**	**4**
Proventi finanziari verso terzi	**342**	**378**	**(36)**
Interessi attivi verso parti correlate	**3.794**	**3.979**	**(185)**
Proventi finanziari verso parti correlate	**3.794**	**3.979**	**(185)**
Proventi finanziari	**4.136**	**4.357**	**(221)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 221 migliaia. La variazione negativa dei proventi finanziari verso terzi è dovuta principalmente per la variazione negativa di Euro 285 migliaia alla voce interessi di mora e sopravvenienze attive per Euro 45 migliaia solo parzialmente compensata dall'incremento degli interessi attivi bancari per Euro 292 migliaia.

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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	**261**	**713**	**(452)**
Oneri finanziari verso parti correlate	**261**	**713**	**(452)**
Interessi passivi bancari	**99**	**37**	**62**
Interessi mutui	**35.284**	**28.234**	**7.050**
Costo ammortizzato dei mutui	**3.151**	**2.140**	**1.011**
Differenziali IRS	**(2.228)**	**(2.645)**	**417**
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	**18.512**	**11.807**	**6.705**
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	**9.828**	**6.075**	**3.753**
Oneri finanziari su leasing	**103**	**112**	**(9)**
Oneri finanziari IFRS 16	**578**	**641**	**(63)**
Interessi, commissioni e oneri diversi	**1.209**	**1.303**	**(94)**
Oneri finanziari verso terzi	**66.536**	**47.704**	**18.832**
Oneri finanziari	**66.797**	**48.417**	**18.380**

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 18.380 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla riduzione dei depositi cauzionali a seguito dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.832 migliaia principalmente per effetto:

> Dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;

> Dei maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni di Euro e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;

> Dell'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari e all'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione.

> NOTA 9) IMPOSTE SUL REDDITO

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti	**255**	**279**	**(24)**
Imposte anticipate	**4**	**8**	**(4)**
Sopravvenienze attive / passive - Accantonamenti	**61**	**(1)**	**62**
Imposte sul reddito	**320**	**286**	**34**

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo per Euro 320 migliaia.

L'IRES risulta pari a zero per effetto del risultato del consolidato fiscale.

La voce imposte correnti IRAP risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente e pari ad Euro 255 migliaia. Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 16.

Di seguito si riporta la riconciliazione del tax rate della Società al 31 dicembre 2024.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte	**(26.600)**	**(72.515)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	**0**	**0**
Utile risultante da Conto Economico	**(26.600)**	**(72.515)**
Variazioni in aumento:		
IMU	**6.716**	**7.769**
Fair value negativo	**34.911**	**137.619**
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	**(114)**	**409**
Svalutazione crediti	**724**	**3.286**
IFRS 16	**3.179**	**3.612**
Altre variazioni in aumento	**1.002**	**425**
Variazioni in diminuzione		
Variazione reddito esente	**10.986**	**(41.799)**
Ammortamenti	**(5)**	**0**
Fair value positivo	**(15.676)**	**(20.956)**
IMU deducibile IRES	**(6.644)**	**(7.445)**
IFRS 16	**(3.865)**	**(3.912)**
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz. crediti	**(2.450)**	**(2.987)**
Altre variazioni varie	**(1.399)**	**(595)**
Imponibile fiscale	**765**	**2.911**
Utilizzo beneficio Ace	**765**	**2.911**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2024	31/12/2023
Imponibile fiscale al netto delle perdite	**0**	**0**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
Imposte correnti sull'esercizio	**0**	**0**
Provento da consolidato fiscale	**0**	**0**
Credito imposta IRAP	**0**	**0**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**0**	**0**
Differenza tra valore e costi della produzione	**93.212**	**100.651**
IRAP teorica (3,9%)	**3.635**	**3.925**
Differenza tra valore e costi della produzione	**93.212**	**100.651**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	**8.194**	**8.537**
Variazioni in diminuzione	**(4.711)**	**(5.123)**
Variazioni reddito Esente	**(83.544)**	**(90.864)**
Altre deduzioni	**(6.616)**	**(6.098)**
Imponibile IRAP	**6.534**	**7.103**
Minori Imposte per IRAP iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio	**255**	**278**

> NOTA 10) ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	**765**	**377**	**0**	**(368)**	**774**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	**774**	**229**	**0**	**(432)**	**571**

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 ai costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

> NOTA 11) AVVIAMENTO

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Avviamento	**1.000**	**0**	**0**	**0**	**1.000**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
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 2024 e 31 dicembre 2023:

Avviamento	31/12/2024	31/12/2023
Fonti del Corallo	**1.000**	**1.000**
Avviamento	**1.000**	**1.000**

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contatto 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.*

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	**1.733.650**	**139.606**	**10.464**	**32.100**	**0**	**20.956**	**(137.620)**	**6.456**	**1.805.612**
Diritti d'uso IFRS 16	**8.100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(2.971)**	**0**	**5.129**
Investimenti immobiliari	**1.741.750**	**139.606**	**10.464**	**32.100**	**0**	**20.956**	**(140.591)**	**6.456**	**1.810.741**

	01/01/2024	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	31/12/2024
Investimenti immobiliari	**1.805.612**	**0**	**15.926**	**0**	**(266.359)**	**15.676**	**(32.309)**	**0**	**1.538.546**
Diritti d'uso IFRS 16	**5.129**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(2.602)**	**0**	**2.527**
Investimenti immobiliari	**1.810.741**	**0**	**15.926**	**0**	**(266.359)**	**15.676**	**(34.911)**	**0**	**1.541.073**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce Investimenti immobiliari sono relative ai seguenti fattori:

> Apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia;

> Esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;

> Cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;

> Conferimento nella società Alliance SIINQ S.r.l.: conferimento del negozio sito in via Aquileia a Ravenna nella società controllata al 100% Alliance SIINQ S.r.l. il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 219 migliaia;

> Interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 15.926 migliaia, relativi principalmente a interventi di:

- > Restyling del centro commerciale Leonardo;
- > Fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;
- > Impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;
- > Revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.

> Adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 15.676 migliaia e svalutazioni per Euro 32.309 migliaia con un impatto netto negativo pari ad Euro 16.633 migliaia;

> Svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore del diritto d'uso relativo alla galleria commerciale Fonti del Corallo, sulla base della valutazione effettuata da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 2.602 migliaia.

> NOTA 13) FABBRICATO

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	**10.202**	**38**	**0**	**0**	**10.240**
Fondo ammortamento	**(3.203)**	**0**	**0**	**(246)**	**(3.449)**
Valore netto contabile	**6.999**	**38**	**0**	**(246)**	**6.791**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	**10.240**	**21**	**0**	**0**	**10.261**
Fondo ammortamento	**(3.449)**	**0**	**0**	**(248)**	**(3.697)**
Valore netto contabile	**6.791**	**21**	**0**	**(248)**	**6.564**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

> NOTA 14) IMPIANTI E MACCHINARI, ATTREZZATURA, MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	**356**	**0**	**51**	**0**	**0**	**407**
Fondo ammortamento	**(270)**	**0**	**0**	**0**	**(27)**	**(297)**
Impianti e macchinari	**86**	**0**	**51**	**0**	**(27)**	**110**
Costo storico	**4.948**	**1.072**	**637**	**0**	**0**	**6.657**
Fondo ammortamento	**(3.299)**	**(785)**	**0**	**0**	**(438)**	**(4.522)**
Attrezzature e altri beni	**1.649**	**287**	**637**	**0**	**(438)**	**2.135**

	01/01/2024	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	**407**	**0**	**3**	**0**	**0**	**410**
Fondo ammortamento	**(297)**	**0**	**0**	**0**	**(27)**	**(324)**
Impianti e macchinari	**110**	**0**	**3**	**0**	**(27)**	**86**
Costo storico	**6.657**	**0**	**401**	**0**	**0**	**7.058**
Fondo ammortamento	**(4.522)**	**0**	**0**	**0**	**(503)**	**(5.025)**
Attrezzature e altri beni	**2.135**	**0**	**401**	**0**	**(503)**	**2.033**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente agli ammortamenti dell'esercizio solo parzialmente compensati dagli incrementi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

> NOTA 15) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immobiliari	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	**3.471**	**5.682**	**0**	**(409)**	**(6.456)**	**2.288**
Acconti	**22.455**	**(22.455)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**25.926**	**(16.773)**	**0**	**(409)**	**(6.456)**	**2.288**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immobiliari	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	**2.288**	**0**	**0**	**114**	**0**	**2.402**
Acconti	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.288**	**0**	**0**	**114**	**0**	**2.402**

Al 31 dicembre 2024 le immobilizzazioni in corso sono costituite:

> Dal terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,2 milioni;

> Dai costi sostenuti per il progetto del restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

L'incremento delle immobilizzazioni in corso rispetto allo scorso esercizio e dovuto esclusivamente alla rivalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 16) ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	**1.670**	**1.593**	**77**
Passività per imposte differite	**0**	**0**	**0**
Attività per imposte anticipate nette	**1.670**	**1.593**	**77**

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: *(i)* l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e *(ii)* le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.

Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi tassati	**172**	**174**	**(2)**
IAS 19	**(3)**	**(12)**	**9**
Strumenti finanziari derivati	**397**	**327**	**70**
Perdita consolidato fiscale	**741**	**741**	**0**
IFRS 16 Livorno	**363**	**363**	**0**
Attività per imposte anticipate	**1.670**	**1.593**	**77**

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.

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo, nel breve/medio periodo, corroborata anche dagli imponibili consuntivati negli anni scorsi si ritiene che le residue perdite fiscali pregresse saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il residuo credito per imposte anticipate stanziato.

Imposte Anticipate	Saldo al 31/12/2023		Incrementi	Decrementi	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2024	
	Differenza temporanea	Imposte anticipate	Differenza temporanea		Imposte anticipate		Differenza temporanea	Imposte anticipate
Fondo TFR - Ias 19*	**(44)**	**(11)**	**33**	**0**	**9**	**0**	**(11)**	**(2)**
Svalutazione crediti	**1.214**	**149**	**110**	**101**	**25**	**29**	**1.223**	**145**
Salario variabile	**1.375**	**23**	**0**	**0**	**2**	**0**	**1.375**	**25**
Perdita consolidato fiscale	**3.088**	**741**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.088**	**741**
Operazioni irs*	**1.211**	**328**	**259**	**0**	**70**	**0**	**1.470**	**398**
IFRS 16 Livorno	**1.513**	**363**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.513**	**363**
Totale	**8.357**	**1.593**	**402**	**101**	**106**	**29**	**8.658**	**1.670**

(*): Effetto imputato direttamente a patrimonio netto

> NOTA 17) CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi cauzionali	**110**	**83**	**27**
Crediti vari e altre attività non correnti	**110**	**83**	**27**

L'importo dei depositi cauzionali risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente.

> NOTA 18) PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2024
Arco Campus S.r.l.	**1.441**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.441**
Win Magazin S.A.	**186**	**0**	**0**	**(81)**	**0**	**105**
IGD Service S.r.l.	**114.744**	**0**	**0**	**0**	**0**	**114.744**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7**
Consorzio I Bricchi	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**
Consorzio Punta di Ferro	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
Alliance SIINQ S.r.l.	**0**	**0**	**0**	**0**	**192**	**192**
Partecipazioni in società controllate	**116.394**	**0**	**0**	**(81)**	**192**	**116.505**
Millennium Center	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**
Fondo Juice	**25.666**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25.666**
Fondo FOOD	**0**	**0**	**(155.000)**	**(24.411)**	**259.701**	**80.290**
Food SPV	**0**	**0**	**(10)**	**0**	**10**	**0**
Partecipazioni in società collegate	**25.670**	**0**	**(155.010)**	**(24.411)**	**259.711**	**105.960**
Partecipazioni in altre imprese	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22**
Partecipazioni	**142.086**	**0**	**(155.010)**	**(24.492)**	**259.903**	**222.487**

In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di Euro.

Il portafoglio è 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).

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di Euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD ha provveduto:

> Al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17

novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Inoltre, IGD Service ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di 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.

Il fondo è stato istituito mediante delibera approvata dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione del 22 febbraio 2024, che allo stesso tempo ha approvato il relativo regolamento.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel fondo Food, tenuti in considerazione gli obiettivi, la struttura di governance e i processi decisionali così come disciplinati nel regolamento del fondo, considerata la normativa di riferimento, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale.

Conseguentemente, la partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote, ovvero le quote di Classe A con rendimento privilegiato) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo (come previsto dall'IFRS 10.25.b) utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow).

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del fair value sono di seguito indicate:

> Tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,88%;

> Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come rappresentati nel business plan assunto dai quotisti del fondo in sede di underwriting il 23 febbraio 2024.

Si riepiloga di seguito l'esito della valutazione a fair value:

	Fair Value	Carrying Amount (*)	Cover Impairment
Partecipazione Fondo Food	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**
Totale	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**

(*) Comprensivo dei costi accessori direttamente imputati all'operazione

Infine, sulla base delle valutazioni effettuate e sull'assunto che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, la contabilizzazione della partecipazione nel fondo Food nel bilancio consolidato è avvenuta utilizzando il metodo del patrimonio netto tra imprese collegate, come previsto dallo IAS 28.10.

In data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. Il capitale sociale di Alliance SIINQ S.r.l. è pari ad Euro 50 migliaia. In data 30 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025.

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 2024 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 sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024.

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 2025-2027. 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 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2024);

> 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 2023).

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Equity Value pro quota	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
IGD Service S.r.l.	**115.497**	**114.744**	**753**
Arco Campus S.r.l.	**2.629**	**1.441**	**1.188**

Il test non ha evidenziato criticità, ancorchè, il valore del carrying amount sia sostanzialmente allineato all'equity value. La Società ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test delle partecipazioni detenute da IGD SIIQ.

Per la partecipazione in IGD Service S.r.l. un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,1% o una riduzione del tasso di crescita pari al 0,1% comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Infine, con riferimento alla partecipazione in Arco Campus S.r.l. un incremento del WACC pari all'1,5% o una riduzione pari all'1,8% del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 19) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	**16.564**	**20.019**	**(3.455)**
Fondo svalutazione crediti	**(9.067)**	**(13.266)**	**4.199**
Crediti commerciali e altri crediti	**7.497**	**6.753**	**744**

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 744 migliaia prevalentemente per la variazione positiva delle fatture e delle note di credito da emettere per maggiori ricavi variabili e minori sconti solo parzialmente compensata dalla riduzione dei crediti netti per fatture emesse.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30 gg	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	**3.125**	**929**	**336**	**1.834**	**798**	**1.029**	**8.513**	**16.564**
Crediti commerciali lordi	**3.125**	**929**	**336**	**1.834**	**798**	**1.029**	**8.513**	**16.564**

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 2024 risultano pari a 1.117 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2024 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 5.317 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**13.267**	**14.635**	**(1.368)**
Utilizzo	**(5.317)**	**(1.734)**	**(3.583)**
Accantonamento netto	**1.117**	**322**	**795**
Altri movimenti	**0**	**44**	**(44)**
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**9.067**	**13.267**	**(4.200)**

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

> NOTA 20) CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**67**	**139**	**(72)**
Librerie Coop S.p.a.	**7**	**26**	**(19)**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**32**	**(32)**
Unicoop Tirreno S.c.a.r.l.	**2**	**45**	**(43)**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**2**	**0**	**2**
Consorzio Cone'	**2**	**2**	**0**
Consorzio Clodì	**2**	**2**	**0**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**2**	**2**	**0**
Consorzio I Bricchi	**2**	**227**	**(225)**
Consorzio Katanè	**2**	**2**	**0**
Consorzio Lame	**2**	**2**	**0**
Consorzio Leonardo	**2**	**2**	**0**
Consorzio La Torre	**2**	**0**	**2**
Consorzio Porta a Mare	**0**	**15**	**(15)**
Consorzio Sarca	**2**	**2**	**0**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**0**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**2**	**2**	**0**
Millennium Center	**6**	**14**	**(8)**
Consorzio Esp	**0**	**0**	**0**
Fondo Juice	**0**	**46**	**(46)**
Consorzio La Favorita	**3**	**3**	**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**11**	**41**	**(30)**
Consorzio Casilino	**3**	**3**	**0**
Arco Campus S.r.l.	**23**	**117**	**(94)**
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	**0**	**3**	**(3)**
Fondo FOOD	**42**	**0**	**42**
Food SPV	**3**	**0**	**3**
Porta Medicea S.r.l.	**61**	**39**	**22**
IGD Service S.r.l.	**1.577**	**1.007**	**570**
Crediti Commerciali e altri crediti verso parti correlate	**1.827**	**1.773**	**54**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 21) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti tributari			
Erario C / IVA	**0**	**2.106**	**(2.106)**
Erario C / IRES	**545**	**454**	**91**
Erario C / IRAP	**105**	**362**	**(257)**
Verso altri			
Crediti v / assicurazioni	**0**	**69**	**(69)**
Ratei e risconti	**854**	**1.882**	**(1.028)**
Costi sospesi	**124**	**1.848**	**(1.724)**
Altri costi per servizi	**231**	**198**	**33**
Altre attività correnti	**1.859**	**6.919**	**(5.060)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.060 migliaia principalmente per la riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e al rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024 che ha quasi interamente coperto i costi sostenuti nel 2023 per i lavori di ripristino a seguito dell'alluvione del centro commerciale Lungo Savio di Cesena.

> NOTA 22) ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti da consolidato fiscale			
IGD Service S.r.l.	**1.199**	**808**	**391**
Crediti da consolidato fiscale	**1.199**	**808**	**391**

Al 31 dicembre 2024 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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Verso altre parti correlate	**75.947**	**79.708**	**(3.761)**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**75.947**	**79.708**	**(3.761)**

Il credito verso società controllate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate IGD Service S.r.l. e Arco Campus S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 125 punti base. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

> Finanziamento, pari ad Euro 15 milioni, originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio;

> Finanziamento originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Al 31 dicembre 2023 era in essere per un importo di Euro 44.879 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 8,8 milioni. Al 31 dicembre 2024 il saldo è pari ad Euro 36.079 migliaia;

> Finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.062 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 200 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 22.709 migliaia;

> Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 97 migliaia.

> NOTA 24) CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	**2.280**	**3.129**	**(849)**
Cassa	**9**	**13**	**(4)**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**2.289**	**3.142**	**(853)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2024 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 853 migliaia.

Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 25) PATRIMONIO NETTO

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	**650.000**	**650.000**	**0**
Altre riserve	**399.376**	**472.082**	**(72.706)**
Riserva legale	**130.000**	**130.000**	**0**
Riserva avanzi da fusione	**16.256**	**20.122**	**(3.866)**
Riserva FTA IFRS 9	**(1.450)**	**(1.450)**	**0**
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	**380**	**349**	**31**
Riserva di cash flow hedge	**(1.255)**	**(1.032)**	**(223)**
Riserva fair value	**187.407**	**212.586**	**(25.179)**
Altre riserve disponibili (derivanti da riduzione del capitale)	**38.992**	**53.584**	**(14.592)**
Altre riserve disponibili	**29.046**	**57.923**	**(28.877)**
Utili (perdite) netto esercizio	**(26.920)**	**(72.514)**	**45.594**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	**1**	**1**	**0**
Utile (perdite) dell'esercizio	**(26.921)**	**(72.515)**	**45.594**
Patrimonio netto	**1.022.456**	**1.049.568**	**(27.112)**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, si è provveduto *(i)* a 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 e *(ii)* a 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.

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 223 migliaia;

> Adeguamento positivo della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 32 migliaia;

> Rilevazione della perdita dell'esercizio per un importo pari ad Euro 26.921 migliaia.

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

Si precisa che la Riserva di *Fair Value* incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura / descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	**650.000**					
Riserve di capitale:						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	**38.992**	A, B, C	38.992	38.992		
Totale riserve di capitale	**38.992**		38.992	38.992		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	**130.000**	B				
Riserva fair value	**187.407**	B				
Riserva di rivalutazione d.l. n.104/2020 (avanzo da fusione IGD Management)	**16.256**	A, B	**16.256**	**16.256**		
Riserva FTA IFRS 16	**(1.450)**	A, B, C **	**(1.450)**	**(1.450)**		
Riserva di Cash Flow Hedge	**(1.255)**	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	**380**	---				
Riserve distribuibili	**29.046**	A, B, C	**29.046**	**29.046**		
Utili/ Perdite a Nuovo	**1**	A, B, C	**1**	**1**		
Totale riserve di utili	**360.385**		**43.853**	**43.853**		
Totale riserve	**399.377**		**82.845**	**82.845**		

LEGENDA

A *Per aumento di capitale*
B *Per copertura perdite*
C *Per distribuzione ai soci*

* *La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 117,758 migliaia*

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

> NOTA 26) PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

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

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per Mutui		**450.566**	**556.521**	**(105.955)**
01 Unipol Sarca	**10/04/2007 - 06/04/2027**	**44.467**	**47.451**	**(2.984)**
10 Mediocredito Faenza IGD	**05/10/2009 - 30/06/2029**	**3.229**	**4.177**	**(948)**
17 Carige Palermo IGD (Iper)	**12/07/2011 - 30/06/2027**	**2.886**	**4.756**	**(1.870)**
15 CentroBanca Cone (Galleria)	**22/12/2010 - 31/12/2025**	**0**	**12.501**	**(12.501)**
Mps - SACE 2020	**16/10/2020 - 30/09/2026**	**6.628**	**15.450**	**(8.822)**
BNL 215 Milioni	**04/08/2022 - 01/08/2027**	**212.912**	**213.041**	**(129)**
Mps - SACE 2022	**15/12/2022 - 30/09/2028**	**13.972**	**18.977**	**(5.005)**
Mutuo Intesa 250 Milioni	**15/05/2023 - 09/08/2028**	**166.472**	**240.168**	**(73.696)**
Debiti per prestiti obbligazionari		**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
Bond 400 Milioni	**28/11/2019 - 17/05/2027**	**59.434**	**57.966**	**1.468**
Bondi 310 Milioni	**17/11/2023 - 17/05/2027**	**224.327**	**307.318**	**(82.991)**
Debiti verso altri finanziatori		**1.927**	**5.760**	**(3.833)**
Sardaleasing per sede Bologna	**30/04/2009 - 30/04/2027**	**1.347**	**1.752**	**(405)**
Pass IFRS 16 Livorno	**01/01/2019 - 31/03/2026**	**580**	**4.008**	**(3.428)**
Passività finanziarie non correnti		**736.254**	**927.565**	**(191.311)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

Passività finanziarie non correnti	31/12/2023	Incrementi	Rimborsi / Rinegoziazione	Costo Ammortiz.	Riclassifiche	31/12/2024
Debiti per Mutui	**556.521**	**0**	**(63.236)**	**3.151**	**(45.869)**	**450.566**
Debiti per prestiti obbligazionari	**365.284**	**0**	**(91.351)**	**9.828**	**0**	**283.761**
Debiti per IFRS 16	**4.008**	**0**	**0**	**0**	**(3.428)**	**580**
Debiti verso altri finanziatori	**1.752**	**0**	**0**	**0**	**(406)**	**1.347**
Totale	**927.565**	**0**	**(154.587)**	**12.979**	**(49.703)**	**736.255**

> Debiti per mutui

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in decremento di Euro 105.955 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. Tale variazione è dovuta:

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;

> Al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro;

> Alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

> Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

> Contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;

> Contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto la galleria del centro commerciale Fonti del Corallo.

> Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro e all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	Quota non corrente	Quota corrente				Quota non corrente	Quota corrente		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2023	31/12/2023	Emissione/rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2024	Oneri finanziari al 31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	**61.285**					**61.285**			
Costi accessori all'operazione	**(3.319)**			**1.468**		**(1.851)**			
Rateo cedola 31.12.23		**283**			**(283)**		**0**		
Interessi pagati					**1.486**				
Rateo cedola 31.12.24					**2.261**		**2.261**		
Totale Bond 400 ML	**57.966**	**756**	**0**	**1.468**	**3.464**	**59.434**	**2.261**	**7,000%**	**8,50%**
Bond 310 ML	**328.606**		**(91.351)**			**237.255**			
Costi accessori all'operazione	**(21.288)**			**8.360**		**(12.928)**			
Rateo cedola 31.12.23		**2.036**			**(2.036)**		**0**		
Interessi pagati					**8.495**				
Rateo cedola 31.12.24					**8.589**		**8.589**		
Totale Bond 310 ML	**307.318**	**0**	**(91.351)**	**8.360**	**15.048**	**224.327**	**8.589**	**7,000%**	**8,50%**
Totale prestiti Obbligazionari	**365.284**	**756**	**(91.351)**	**9.828**	**18.512**	**283.761**	**10.850**		
Totale oneri finanziari				**9.828**	**18.512**				

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> COVENANTS

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2024 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)	Note
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	**0,82**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2029	Bilancio IGD Siiq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	**0,84**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	**0,82**					Finanziamento estinto 11/02/2025
Bper Banca	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2027							Finanziamento estinto 11/02/2025
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (galleria) Centro commerciale Porto Grande (galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Città delle Stelle (galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse assività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**	**44,22%**	
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse assività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse assività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	30/09/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	**43,22%**	**2,28**	**13,76%**	**2,03**		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	unsecured	Contratto di finanziamento unsecured	30/09/2028							

> NOTA 27) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2024	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	**1.582**	**(33)**	**(262)**	**150**	**46**	**1.483**

	01/01/2023	(Utile)/ perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	**1.544**	**64**	**(219)**	**139**	**54**	**1.582**

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	**ISTAT 2022**
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	**2%**
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	**1%**

Ipotesi Finanziarie	**Anno 2024**
Incremento del costo della vita	**2,00%**
Tasso di attualizzazione	**3,38%**
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti: **2,5%** Impiegati/Quadri: **1,0%** Operai: **1,0%**
Incremento TFR	**3,000%**

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.

> ANALISI DI SENSITIVITÀ DEI PRINCIPALI PARAMETRI VALUTATIVI SUI DATI AL 31 DICEMBRE 2024

	(Dati in Euro/000)
Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR	**1.443,00**
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR	**1.526,00**
Tasso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR	**1.514,00**
Tasso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR	**1.453,00**
Tasso di turnover +1 - Fondo TFR	**1.492,00**
Tasso di turnover -1 - Fondo TFR	**1.473,00**
Service Cost pro futuro annuo	**146,00**
Duration del piano	**16,30**
Erogazioni previste nel 1° anno	**61,00**
Erogazioni previste nel 2° anno	**120,00**
Erogazioni previste nel 3° anno	**65,00**
Erogazioni previste nel 4° anno	**70,00**
Erogazioni previste nel 5° anno	**160,00**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 28) FONDI PER RISCHI ED ONERI

	01/01/2024	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifiche	31/12/2024
Fondo imposte e tasse	**2.587**	**(44)**	**628**	**29**	**3.200**
Fondo rischi e oneri diversi	**1.648**	**0**	**110**	**(29)**	**1.729**
Fondo salario variabile	**1.020**	**(874)**	**407**	**0**	**553**
Fondi per rischi e oneri futuri	**5.255**	**(918)**	**1.145**	**0**	**5.482**

> Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2024 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 2025 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2024. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2024.

Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2024 tale fondo è stato rilasciato per Euro 107 migliaia in quanto l'accantonamento fatto negli esercizi precedenti è ritenuto eccedente rispetto alla previsione di raggiungimento degli obiettivi fissati ad inizio piano.

> 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 1.729 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per l'accantonamento, pari ad Euro 112 migliaia per lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024.

In data 25 ottobre 2024, il Dott. Claudio Albertini ha notificato a IGD SIIQ un atto di citazione, presso il Tribunale civile di Bologna, con il quale ha chiesto il riconoscimento della somma complessiva pari ad Euro 750 migliaia in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministrato Delegato della Società. La prima udienza è fissata per il 6 marzo 2025. In ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine aldisconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, taleimporto risulta completamente coperto dai fondi rischi ed oneri in essere al 31 dicembre 2024.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 29) DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debity entry tax regime SIINQ	**273**	**516**	**(243)**
Acconti esigibili oltre l'esercizio	**800**	**800**	**0**
Extension fees BNL	**313**	**313**	**0**
Fees finanziamento INTESA	**305**	**408**	**(103)**
Debiti garanzia SACE	**212**	**533**	**(321)**
Altre passività	**11**	**10**	**1**
Debiti vari e altre passività	**1.914**	**2.580**	**(666)**

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:

> Decremento della voce "fees finanziamento INTESA" per effetto della riclassifica tra le passività correnti delle fees, pari ad Euro 103 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2025 in relazione al finanziamento sottoscritto nel corso del 2023 con Intesa San Paolo;

> Decremento per Euro 321 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2025 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 243 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 riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**4.410**	**9.912**	**(5.501)**
Librerie Coop s.p.a.	**0**	**19**	**(19)**
Alleanza Luce e Gas	**55**	**55**	**0**
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	**0**	**25**	**(25)**
IGD Service S.r.l.	**3.850**	**3.850**	**0**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**450**	**(450)**
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**8.315**	**14.311**	**(5.996)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. La variazione del semestre è imputabile principalmente alla restituzione dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni ed affitto di ramo d'azienda collegati agli immobili ceduti al Fondo Food.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

> NOTA 30) PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Totale debiti verso banche		**2.756**	**0**	**2.756**
MPS c/c passivo		**1.694**	**0**	**1.694**
BNL - Hot money	**27/12/2024 - 21/01/2025**	**1.062**	**0**	**1.062**
Totale debiti per mutui		**47.960**	**27.173**	**20.787**
01 Unipol Sarca	**10/04/2007 - 06/04/2027**	**3.427**	**3.551**	**(124)**
10 Mediocredito Faenza IGD	**05/10/2009 - 30/06/2029**	**933**	**935**	**(2)**
17 Carige Palermo IGD (Iper)	**12/07/2011 - 30/06/2027**	**1.871**	**1.831**	**40**
15 CentroBanca Cone (Galleria)	**22/12/2010 - 31/12/2025**	**12.540**	**2.645**	**9.895**
Mps sace 36,3 ML	**16/10/2020 - 30/09/2026**	**9.075**	**10.384**	**(1.309)**
Mps sace 20,9 ML	**13/12/2022 - 27/06/2028**	**5.237**	**0**	**5.237**
Fin BNP 215 ML	**04/08/2022 - 01/08/2027**	**0**	**83**	**(83)**
Fin Intesa 250 ML	**15/05/2023 - 09/08/2028**	**14.877**	**7.744**	**7.133**
Totale debiti verso altri finanziatori		**3.839**	**3.681**	**158**
Leasing Sede IGD	**30/04/2009 - 30/04/2027**	**411**	**393**	**18**
Pass IFRS 16 Livorno	**01/01/2019 - 31/03/2026**	**3.428**	**3.288**	**140**
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**10.850**	**2.319**	**8.531**
Bond 400 ML	**28/11/2019 - 17/05/2027**	**2.261**	**283**	**1.978**
Bond 310 ML	**17/11/2023 - 17/05/2027**	**8.589**	**2.036**	**6.553**
Passività finanziarie correnti		**65.405**	**33.173**	**32.232**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**0**	**0**	**0**

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

Passività finanziarie correnti	31/12/2023	Incrementi	Rimborsi	Ratei Interessi	Riclassifiche	31/12/2024
Debiti verso banche	**0**	**15.756**	**(13.000)**	**0**	**0**	**2.756**
Debiti per Mutui	**27.173**	**0**	**(27.173)**	**2.091**	**45.869**	**47.960**
Debiti per prestiti obbligazionari	**2.319**	**0**	**0**	**8.531**	**0**	**10.850**
Debiti per IFRS 16	**3.287**	**0**	**(3.287)**	**0**	**3.428**	**3.428**
Debiti verso altri finanziatori	**393**	**0**	**(393)**	**6**	**406**	**411**
Totali	**33.172**	**15.756**	**(43.853)**	**10.628**	**49.703**	**65.405**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

> All'apertura di un nuovo finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 1.000.000;

> All'utilizzo di linee di credito non committed per Euro 1.694 migliaia;

> Al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 31) INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023. 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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**(2.289)**	**(3.142)**	**853**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**(75.947)**	**(62.141)**	**(13.806)**
LIQUIDITÀ	**(78.236)**	**(65.283)**	**(12.953)**
Passività finanziarie correnti vs parti correlate	**0**	**(17.567)**	**17.567**
Passività finanziarie correnti	**2.756**	**0**	**2.756**
Quota corrente mutui	**47.960**	**27.173**	**20.787**
Passività per leasing finanziari quota corrente	**3.839**	**3.680**	**159**
Prestiti obbligazionari quota corrente	**10.850**	**2.319**	**8.531**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**65.405**	**15.605**	**49.800**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(12.831)**	**(49.678)**	**36.847**
Passività per leasing finanziari quota non corrente	**1.927**	**5.760**	**(3.833)**
Passività finanziarie non correnti	**450.566**	**556.522**	**(105.956)**
Prestiti obbligazionari	**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**736.254**	**927.566**	**(191.312)**
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**723.423**	**877.888**	**(154.465)**

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2024 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 154,5 milioni per effetto dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 dalla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 2.5 della Relazione sulla Gestione con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, nel corso del secondo trimestre 2024, IGD ha:

> Rimborsato parzialmente il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;

> Rimborsato parzialmente il finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;

> Rimborsato parzialmente il finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei prece-

denti esercizi, non sono considerati i debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti dai debiti per impegni contrattuali, depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.155 migliaia ed a Euro 3.749 migliaia.

> NOTA 32) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti vs fornitori entro 12 mesi	**10.014**	**16.770**	**(6.756)**
Debiti commerciali e altri debiti	**10.014**	**16.770**	**(6.756)**

I debiti verso fornitori registrano un decremento pari ad Euro 8.674 migliaia principalmente per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e per i minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 33) DEBITI COMMERCIALI E ALTRI DEBITI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	**484**	**754**	**(270)**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**3**	**(3)**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**9**	**44**	**(35)**
Consorzio prop. Fonti del Corallo	**103**	**26**	**77**
Consorzio Coné	**9**	**144**	**(135)**
Consorzio Clodì	**0**	**104**	**(104)**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**119**	**102**	**17**
Consorzio I Bricchi	**27**	**0**	**27**
Consorzio Katané	**45**	**4**	**41**
Consorzio Lame	**14**	**143**	**(129)**
Consorzio Leonardo	**6**	**72**	**(66)**
Consorzio La Torre	**14**	**15**	**(1)**
Consorzio Porta a Mare	**38**	**0**	**38**
Consorzio Sarca	**117**	**290**	**(173)**
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	**0**	**23**	**(23)**
IGD Service S.r.l.	**115**	**205**	**(90)**
Porta Medicea S.r.l.	**0**	**46**	**(46)**
Consorzio Punta di Ferro	**1**	**105**	**(105)**
Millennium Center	**20**	**100**	**(79)**
Fondo Juice	**14**	**14**	**0**
Consorzio La Favorita	**12**	**6**	**6**
Consorzio Le Porte di Napoli	**31**	**17**	**14**
Consorzio Casilino	**118**	**119**	**(1)**
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	**1.296**	**2.336**	**(1.040)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 1.040 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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Irpef / addizionali regionali e comunali	**488**	**480**	**8**
Debiti per IVA	**70**	**0**	**70**
Altri debiti tributari	**76**	**(10)**	**86**
Debiti per imposta sostitutiva	**273**	**258**	**15**
Passività per imposte	**907**	**728**	**179**

La voce accoglie principalmente il debito per Irpef ed addizionali regionali e comunali che è stato pagato nel mese di gennaio 2025 nonché il debito per entry tax regime SIINQ per Euro 273 migliaia, quota corrente, derivante dalla fusione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio precedente.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 35) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	**258**	**230**	**28**
Ratei e risconti	**2.483**	**1.154**	**1.329**
Debiti assicurativi	**8**	**8**	**0**
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	**620**	**487**	**133**
Depositi cauzionali	**7.429**	**7.435**	**(6)**
Debiti vs azionisti per dividendi	**2**	**1**	**1**
Debiti vs amministratori per emolumenti	**71**	**168**	**(97)**
Extension fees INTESA	**102**	**0**	**102**
Debiti garanzia SACE	**756**	**436**	**320**
Extension fees BNL	**312**	**312**	**0**
Altre passività	**481**	**814**	**(333)**
Altre passività	**12.522**	**11.045**	**1.477**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali.

L'incremento, pari ad Euro 1.477 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi.

> NOTA 36) ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI VS PARTI CORRELATE

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
Porta Medicea S.r.l.	**981**	**579**	**402**
Altre passività verso Parti correlate	**981**	**579**	**402**

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.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

> NOTA 37) INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

	Crediti e altre attività correnti	Crediti finanziari	Debiti e altre passività correnti	Debiti e altre passività non correnti	Debiti finanziari	Crediti vari e altre attività non correnti	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	**67**	**0**	**484**	**4.410**	**0**	**0**	**60**	**0**
Librerie Coop S.p.a.	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**14**	**0**
Alleanza Luce e Gas	**0**	**0**	**0**	**55**	**0**	**0**	**0**	**0**
Unicoop Tirreno S.c.a.r.l.	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**2**	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**68**	**0**
Consorzio prop. Fonti del Corallo	**0**	**0**	**103**	**0**	**0**	**0**	**197**	**0**
Consorzio Coné	**2**	**0**	**9**	**0**	**0**	**0**	**96**	**0**
Consorzio Clodì	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**11**	**0**
Consorzio Crema (Gran Rondò)	**2**	**0**	**119**	**0**	**0**	**0**	**262**	**0**
Consorzio I Bricchi	**2**	**0**	**27**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**
Consorzio Katané	**2**	**0**	**45**	**0**	**0**	**0**	**323**	**0**
Consorzio Lame	**2**	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**
Consorzio Leonardo	**2**	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**	**139**	**0**
Consorzio La Torre	**2**	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**	**250**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**0**	**0**	**38**	**0**	**0**	**0**	**58**	**0**
Consorzio Sarca	**2**	**0**	**117**	**0**	**0**	**0**	**660**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**2**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**34**	**0**
Millennium Center	**6**	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**	**231**	**0**
Fondo Juice	**0**	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Consorzio La Favorita	**3**	**0**	**12**	**0**	**0**	**0**	**11**	**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**11**	**0**	**31**	**0**	**0**	**0**	**237**	**0**
Consorzio Casilino	**3**	**0**	**118**	**0**	**0**	**0**	**260**	**0**
Fondo FOOD	**42**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**262.505**
Food SPV	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Porta Medicea S.r.l.	**39**	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
IGD Service S.r.l.	**0**	**1.577**	**115**	**3.850**	**0**	**0**	**0**	**0**
Alliance SIINQ S.r.l	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**218**
Arco Campus S.r.l.	**0**	**23**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**205**	**1.622**	**1.296**	**8.315**	**0**	**0**	**2.932**	**262.723**
Totale bilancio	**12.382**	**75.947**	**24.813**	**10.229**	**801.660**	**110**		
Totale incremento/ decremento dell'anno							**16.351**	**266.359**
Incidenza %	**1,66%**	**2,14%**	**5,22%**	**81,29%**	**0,00%**	**0,00%**		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	**15.048**	**0**	**555**	**165**
Igd Service	**11.665**	**3.669**	**(85)**	**96**
Librerie Coop	**765**	**0**	**23**	**0**
Unicoop Tirreno	**703**	**0**	**70**	**0**
Alleanza Luce e Gas	**250**	**0**	**36**	**0**
Juice	**138**	**0**	**0**	**0**
Porta Medicea	**65**	**22**	**0**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**49**	**0**	**0**	**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**39**	**0**	**0**	**0**
Consorzio dei proprietari Centro Luna	**38**	**0**	**0**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**9**	**0**	**0**	**0**
Arco Compus	**0**	**103**	**0**	**0**
Consorzio Katané	**1**	**0**	**6**	**0**
Consorzio Esp	**1**	**0**	**0**	**0**
Consorzio La Torre	**1**	**0**	**0**	**0**
Consorzio I Bricchi	**0**	**0**	**534**	**0**
Consorzio dei proprietari Centro Luna	**0**	**0**	**3**	**0**
Consorzio La Favorita	**0**	**0**	**50**	**0**
Consorzio Le Porte di Napoli	**0**	**0**	**17**	**0**
Consorzio Casilino	**0**	**0**	**484**	**0**
Consorzio Punta di Ferro	**0**	**0**	**448**	**0**
Porta Medicea	**0**	**0**	**0**	**0**
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	**0**	**0**	**57**	**0**
Consorzio dei proprietari Fonti del Corallo	**0**	**0**	**(178)**	**0**
Consorzio Conè	**0**	**0**	**246**	**0**
Consorzio Clodì	**0**	**0**	**26**	**0**
Consorzio Gran Rondò	**0**	**0**	**2**	**0**
Consorzio Lame	**0**	**0**	**34**	**0**
Consorzio Leonardo	**0**	**0**	**174**	**0**
Consorzio La Torre	**0**	**0**	**1**	**0**
Consorzio Porta a Mare	**0**	**0**	**768**	**0**
Consorzio Sarca	**0**	**0**	**2**	**0**
Totale	**28.772**	**3.794**	**3.273**	**261**
Totale bilancio	**116.986**	**4.133**	**29.471**	**66.797**
Incidenza %	**24,59%**	**91,80%**	**11,11%**	**0,39%**

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..

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 2024 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 15,0 milioni;

> Fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di alcuni residuali 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 2024, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 765 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 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 250 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 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 703 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. sono relative: *(i)* a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; *(ii)* a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a debiti/crediti finanziari relativi ai conti correnti impropri in essere verso la controllata IGD Service S.r.l.; *(iii)* al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..

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

> NOTA 38) GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

> Rischio di mercato

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

> Rischio di tasso d'interesse

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" e, tenuto conto della curva dei tassi, anche di altre forme di copertura come "Cap" e "Collar", che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 77,64% 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 IFRS7.

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

RISCHIO DI TASSO

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto Economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Attività fruttifere d'interessi	Euribor	**0**	**61**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Hot Money	Euribor	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	**(4.093)**	**(4.897)**	**4.084**	**4.873**	**0**	**0**	**0**	**0**
Strumenti derivati									
Cash Flow		**1.592**	**2.347**	**(3.781)**	**(1.867)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Fair Value		**0**	**0**	**0**	**0**	**2.159**	**4.730**	**(5.928)**	**(6.482)**
Totale		**(2.501)**	**(2.489)**	**303**	**3.006**	**6.753**	**4.730**	**(6.482)**	**(6.482)**

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;

> È stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di +100/-100 basis point (+100/-10 basis point al 31 dicembre 2023);

> 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	2024	2023
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	**110**	**83**
Crediti commerciali e altri crediti	**7.498**	**6.752**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	**1.827**	**1.775**
Altre attività	**1.209**	**3.997**
Disponibilità liquide equivalenti	**2.280**	**3.141**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	**75.947**	**79.708**
Totale	**88.871**	**95.456**

> Rischio liquidità

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

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

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

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

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

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

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

> Per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;

> Per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;

> Per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie.

> I valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2024	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
Passività								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	**1.184**	**13.303**	**16.566**	**40.810**	**54.442**	**442.945**	**0**	**569.249**
Leasing	**40**	**79**	**116**	**231**	**460**	**941**	**0**	**1.867**
IFRS16	**0**	**822**	**822**	**1.644**	**580**	**0**	**0**	**3.868**
Bond	**0**	**0**	**17.461**	**0**	**20.087**	**318.040**	**0**	**355.587**
Linee a B / T	**0**	**1.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.000**
Debiti verso parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**1.224**	**15.203**	**34.965**	**42.684**	**75.569**	**761.926**	**0**	**931.571**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	**(314)**	**209**	**67**	**584**	**864**	**31**	**0**	**1.441**
Totale	**(314)**	**209**	**67**	**584**	**864**	**31**	**0**	**1.441**
Esposizione al 31 dicembre 2024	**909**	**15.412**	**35.032**	**43.269**	**76.432**	**761.958**	**0**	**933.012**

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
Passività								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	**1.340**	**9.430**	**15.576**	**24.972**	**65.620**	**588.292**	**943**	**706.173**
Leasing	**42**	**84**	**125**	**241**	**464**	**1.401**	**0**	**2.357**
IFRS16	**0**	**822**	**822**	**1.644**	**3.427**	**580**	**0**	**7.295**
Bond	**0**	**0**	**10.115**	**0**	**23.118**	**447.661**	**0**	**480.894**
Linee a B / T	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Debiti verso parti correlate	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**1.382**	**10.336**	**26.638**	**26.857**	**92.629**	**1.037.934**	**943**	**1.196.719**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	**(452)**	**(246)**	**(360)**	**(687)**	**1.228**	**1.559**	**0**	**1.042**
Totale	**(452)**	**(246)**	**(360)**	**(687)**	**1.228**	**1.559**	**0**	**1.042**
Esposizione al 31 dicembre 2023	**930**	**10.090**	**26.278**	**26.170**	**93.857**	**1.039.493**	**943**	**1.197.761**

Nel primo semestre 2024 IGD ha effettuato un rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro e un rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

Si segnala che come rappresentato all'interno degli eventi successivi in data 11 febbraio 2025 è stata perfezionata un'operazione di finanziamento di 615 milioni di euro che ha rimodulato e allungato le scadenze delle passività finanziarie e ridefinito le linee di credito committed.

> Conflitto in Ucraina e Medio Oriente e scenario macroeconomico

La Direzione della Societàl 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 2024, 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 2024 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

> NOTA 39) STRUMENTI DERIVATI

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap" e tenuto conto della curva dei tassi anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar". 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	**2.155**	**2.649**	**(494)**	**2**
Passività per strumenti derivati	**(3.749)**	**(3.854)**	**105**	**2**
IRS effetto netto	**(1.593)**	**(1.205)**	**(388)**	

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 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale iniziale	**23.430.000**	**14.058.000**	**9.372.000**	**34.625.000**	**34.625.000**
Importo Nominale al 31.12.2024	**6.270.000**	**3.762.000**	**2.508.000**	**23.750.000**	**23.750.000**
Data Accensione	**30/12/2011**	**31/12/2011**	**30/12/2011**	**06/07/2017**	**06/07/2017**
Data Scadenza	**31/12/2025**	**31/12/2025**	**31/12/2025**	**06/04/2027**	**06/04/2027**
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	**2,429%**	**2,427%**	**2,429%**	**0,5925%**	**0,5925%**

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_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 iniziale	**28.260.870**	**22.608.696**	**5.652.174**	**14.130.435**	**2.826.087**
Importo Nominale al 31.12.2024	**27.201.087**	**21.760.870**	**5.440.217**	**13.600.543**	**2.720.109**
Data Accensione	**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**
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%	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 iniziale	**22.608.696**	**18.428.571**	**18.428.571**	**18.428.571**	**4.095.240**	**12.285.714**
Importo Nominale al 30.12.2024	**21.760.870**	**18.428.571**	**18.428.571**	**18.428.571**	**4.095.240**	**12.285.714**
Data Accensione	**15/05/2023**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**	**30/12/2022**
Data Scadenza	**10/05/2027**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**03/08/2026**	**03/08/2026**	**02/08/2026**
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	**3,18%**	**3,18%**	**3,18%**	**3,18%**	**3,18%**

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m + 0,34% Floor 1,84% Cap 3,84%	IRS 332_267 copertura parziale 120 mln - Intesa Sanpaolo Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%
Importo Nominale	**18.428.571**	**4.095.240**	**18.428.571**	**12.285.714**	**18.428.571**	**33.913.043**
Importo Nominale al 31.12.2024	**18.428.571**	**4.095.240**	**18.428.571**	**12.285.714**	**18.428.571**	**32.641.304**
Data Accensione	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**31/03/2023**	**15/05/2023**
Data Scadenza	**03/08/2026**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**02/08/2026**	**03/08/2026**	**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 + 0,34% 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%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%

> NOTA 40) EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI BILANCIO

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di 615 milioni di euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di *Mandated Lead Arrangers*, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come global coordinator, *green loan coordinator* e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

> Linea A - 285 milioni di euro durata 5 anni,
> Linea B - 315 milioni di euro durata 7 anni,
> Linea C - 15 milioni di euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato come *green* in base al "*Green Financing Framework*" della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B sarà allocato 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). I proventi saranno, in particolare, utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui quattro finanziamenti *secured* bilaterali su altrettanti asset, nonché due finanziamenti *unsecured* per un totale pari a circa 298 milioni di euro) e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (*Bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" (attualmente in essere per un importo pari a euro 220.006.000) e Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" (attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di euro.

Il finanziamento sottoscritto consente di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, attualmente presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di euro, che verranno riscadenziate e diluite negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 167 milioni di euro) seguite da circa 277 milioni di euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031. A seguito di tale operazione, la durata media del debito incrementa a circa 5 anni rispetto ai 2,9 anni registrati al 30 settembre 2024.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che in base alle informazioni attuali ci si attende che siano rispettati.

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

> Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" attualmente in essere per un importo pari ad euro 220.006.000;

> Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro. Questa operazione è stata resa possibile grazie all'erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente.

> NOTA 41) CONTENZIOSO FISCALE

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati 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 42) 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 2024, 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 2024, 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 2024 e al 31 dicembre 2023:

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

Dati al 31 dicembre 2024	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
	Attività / Passività finanziarie designate al fair value	Attività / Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
ATTIVITÀ											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.155	0	0	0	0	2.155	0	2.155	2.155
Crediti vari e altre attività non correntii	0	0	110	0	0	0	0	110	0	110	110
Partecipazioni	0	0	222.486	0	0	0	0	222.486	0	222.486	222.486
Attività finanziarie non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	7.498	0	0	0	0	7.498	7.498	0	7.498
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.827	0	0	0	0	1.827	1.827	0	1.827
Altre attività correnti	0	0	1.209	0	0	0	0	1.209	1.209	0	1.209
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	75.947	0	0	0	0	75.947	75.947	0	75.947
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.289	0	0	0	0	2.289	2.289	0	2.289
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	313.521	0	0	0	0	313.521	88.770	224.751	313.521
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.749	3.749	0	3.749	3.749
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	2.756	0	2.756	2.756	0	2.756
Leasing	0	0	0	0	0	1.758	0	1.758	411	1.347	1.973
Bond	0	0	0	0	0	294.611	0	294.611	10.850	283.761	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	4.008	0	4.008	3.428	580	4.008
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	498.526	0	498.526	47.960	450.566	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	1.641	0	1.641	0	1.641	1.641
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	8.315	0	8.315	0	8.315	8.315
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	10.014	0	10.014	10.014	0	10.014
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	1.926	0	1.926	1.926	0	1.926
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	12.522	0	12.522	12.522	0	12.522
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	836.077	3.749	839.826	89.867	749.959	999.120

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.6 NOTE DI COMMENTO AI PROSPETTI CONTABILI

	VALORE CONTABILE				VALORE CONTABILE						
Dati al 31 dicembre 2023 ATTIVITÀ	Attività / Passività finanziarie designate al fair value	Attività / Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair Value
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.649	0	0	0		2.649	0	2.649	2.649
Crediti vari e altre attività non correntii	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	142.085	0	0	0	0	142.085	0	142.085	142.085
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	6.752	0	0	0	0	6.752	6.752	0	6.752
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.775	0	0	0	0	1.775	1.775	0	1.775
Altre attività correnti	0	0	3.997	0	0	0	0	3.997	3.997	0	3.997
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs parti correlate	0	0	79.708	0	0	0	0	79.708	79.708	0	79.708
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.650	0	0	0	0	2.650	2.650	0	2.650
TOTALE ATTIVITÀ FINANZIARIE	0	0	239.873	0	0	0	0	239.873	94.882	144.991	239.873
PASSIVITÀ											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854	3.854
Leasing	0	0	0	0	0	2.145	0	2.145	393	1.752	1.973
Bond	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	2.319	365.284	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	7.295	0	7.295	3.287	4.008	7.295
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	583.694	0	583.694	27.173	556.521	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	810	0	810	0	810	810
Debiti vari e altre passività non correnti vs parti correlate	0	0	0	0	0	14.311	0	14.311	0	14.311	14.311
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	16.769	0	16.769	16.769	0	16.769
Debiti commerciali e altri debiti vs parti correlate	0	0	0	0	0	2.339	0	2.339	2.339	0	2.339
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.300	0	10.300	10.300	0	10.300
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.005.266	3.854	1.009.120	62.580	946.540	1.009.867

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 5,7% (6% nel 2023).

> Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2024	2023
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	**110**	**83**

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

Impairment	Svalutazione crediti commerciali	
	2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	**13.267**	**14.635**
Accantonamenti e svalutazioni individuali	**1.117**	**322**
Utilizzi dell'esercizio	**(5.317)**	**(1.734)**
Altri movimenti	**0**	**44**
Totale	**9.067**	**13.267**

> 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, sia nell'esercizio 2024 che nell'esercizio 2023 sono stati negativi rispettivamente per Euro 223 migliaia e per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
	Valore contabile						
Conto economico 31/12/2024	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-24						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.228**
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**(1.117)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**0**	**0**	**(1.117)**	**0**	**0**	**0**	**2.228**

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI							
	Valore contabile						
Conto economico 31/12/2023	Attività / Passività finanziarie al fair value	Attività / Passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura
	31-dic-23						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.645**
Crediti commerciali e altri crediti	**0**	**0**	**(322)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totale	**0**	**0**	**(322)**	**0**	**0**	**0**	**2.645**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

Interessi Attivi	2024	2023
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	**342**	**378**
Crediti vs parti correlate	**3.794**	**3.979**

Interessi Passivi	2024	2023
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	**261**	**713**
Debiti vari e altre passività	**1.209**	**1.303**
Debiti vs parti correlate	**0**	**0**
Passività finanziarie		
Mutui	**38.435**	**30.374**
Leasing	**103**	**112**
IFRS 16	**578**	**641**
Bond	**28.340**	**17.882**
Finanziamenti a breve	**99**	**37**

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,
sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024 che chiude con una perdita netta, pari a Euro 26.920.946,65. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89, 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 disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;
2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;
3. di destinare parte dell' incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30.

   Si rammenta che il dividendo sopra indicato sarà pagato a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

   Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente, divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

   Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione.
4. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."

Bologna, 6 marzo 2025

IL PRESIDENTE

ANTONIO RIZZI

1

5.8 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP ALLEANZA 3.0 STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)	Esercizio 2023	Esercizio 2022
ATTIVO		
A) Crediti v / Soci per vers. ancora dovuti	**0**	**0**
B) Immobilizzazioni	**3.902.972.568**	**3.923.329.875**
C) Attivo Circolante	**2.327.630.565**	**2.645.162.383**
D) Ratei e Risconti	**15.794.579**	**22.231.813**
Totale Attivo	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto	**1.586.205.490**	**1.578.532.064**
B) Fondi per rischi ed oneri	**92.317.848**	**108.000.745**
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	**89.218.261**	**112.521.934**
D) Debiti	**4.475.076.058**	**4.788.472.856**
E) Ratei e Risconti	**3.580.055**	**3.196.472**
Totale Passivo e Patrimonio Netto	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) Valore della produzione	**4.372.943.458**	**4.253.093.352**
B) Costi della produzione	**(4.414.350.379)**	**(4.400.819.938)**
C) Proventi ed oneri finanziari	**93.308.198**	**95.345.438**
D) Rettifiche di val. di attività finanz.	**(16.956.121)**	**(59.719.113)**
E) Proventi ed oneri straordinari		
Imposte sul reddito dell'esercizio	**(14.932.297)**	**(4.454.492)**
Utile (Perdita) dell'esercizio	**20.012.859**	**(116.554.753)**

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 2024 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 2024
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.a.	IGD SIIQ S.p.A.	**152**
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.a.	IGD SIIQ S.p.A.	**22**
Gap analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD	Deloitte & Touche S.p.a.	IGD SIIQ S.p.A.	**28**
Totale			**202**

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 Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato, Marcello Melloni, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2024.
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, 6 marzo 2025

Amministratore Delegato — *Roberto Zoia*

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari — *Marcello Melloni*

5.11 // Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO CONSOB IN MATERIA DI MERCATI (DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

6 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Antonio Rizzi

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.11 ALLEGATI

> ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Risultato (Euro)	Patrimonio netto (Euro)	% di possesso	Controllo	Valore contabile	Totale Attivo	Totale Passivo	Valore della produzione
IGD Service S.r.l.	Bologna, via Trattati Comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**60.000.000 (euro)**	**(2.244.918)**	**52.867.636**	**100%**	IGD SIIQ S.p.A.	**114.743.673**	**134.579.457**	**81.711.821**	**27.497.813**
Arco Campus S.r.l.	Bologna, via dell'Arcoveggio 49/2	Italia	**1.500.000 (euro)**	**(10.635)**	**1.592.216**	**99,98%**	IGD SIIQ S.p.A.	**1.506.779**	**3.691.150**	**2.098.934**	**259.875**
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc. Molini), via Prato Boschiero	Italia	**6.000 (euro)**	**0**	**5.998**	**72%**	IGD SIIQ S.p.A.	**4.334**	**162.898**	**156.900**	**624.668**
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (****)	Imola (Bologna), via Amendola 129	Italia	**0 (euro)**	**0**	**0**	**52%**	IGD SIIQ S.p.A.	**0**	**661.462**	**661.462**	**1.906.880**
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno, via Gino Garziani 6	Italia	**10.000 (euro)**	**0**	**12.400**	**68%**	IGD SIIQ S.p.A.	**6.800**	**20.870**	**8.470**	**4.648**
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (****)	Grosseto, via Equador	Italia	**10.000 (euro)**	**0**	**10.000**	**52,60%**	IGD SIIQ S.p.A.	**6.040**	**468.445**	**458.445**	**1.668.070**
Consorzio Puntadiferro (****)	Forlì, piazzale della Cooperazione 4	Italia	**10.000 (euro)**	**0**	**10.000**	**62%**	IGD SIIQ S.p.A.	**6.234**	**545.505**	**535.505**	**2.419.293**
Fondo Juice (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	**64.165.000 (euro)**	**4.143.482**	**64.165.000**	**40%***	IGD SIIQ S.p.A.	**25.666.000**	**139.690.000[4]**	**67.760.000[5]**	**10.525.216**
Fondo Food (**)	Milano, via Valtellina 15/17	Italia	**258.000.000 (euro)**	**(*****)**	**258.000.000**	**40%***	IGD SIIQ S.p.A.	**80.290.063**	**264.490.000**	**(*****)**	**(*****)**
Alliance SIINQ S.r.l	Bologna, via Trattati Comunitari Europei 1957 - 2007	Italia	**50.000 (euro)**	**29.223**	**209.223**	**100%***	IGD SIIQ S.p.A.	**192.480**	**206.411**	**7.188**	**411**

(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2023.
(**) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo.
(***) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo.
(****) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2024.
(*****) Dati non ancora disponibili.

[4] Valore investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Juice
[5] Valore debito bancario

5

5.12 // Relazione della Società di Revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a uno o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

Valutazione degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Al 31 dicembre 2024 il valore degli investimenti immobiliari e immobiliari in corso è pari ad Euro 1.543 milioni (di cui Euro 2,4 milioni relativi a quelli in corso), corrispondente al 82,5% del totale attivo. Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dalla Società anche tramite due società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 106 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 19,2 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 dall'attuale contesto macroeconomico, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024. 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.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.12 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Deloitte.

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.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

In data 23 aprile 2024, la Società ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali (di seguito, anche il "Portafoglio").

L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio, il cui *fair value* risultava pari a circa Euro 258 milioni, in un fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano denominato Fondo Food rappresentato dal 60% di quote di classe A con rendimento privilegiato e dal 40% di quote di classe B con rendimento subordinato al rimborso delle quote di classe A; ii) la successiva cessione, per un controvalore pari a circa Euro 155 milioni, delle quote di classe A del Fondo Food a un veicolo lussemburghese detenuto da operatori del settore, conservando la quota di possesso del 40% di quote di classe B.

La Società, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Food e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Food pari al 40% di quote di classe B riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione, nel bilancio d'esercizio la Società ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) eliminazione delle attività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Food al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

L'operazione ha determinato la rilevazione nel bilancio di esercizio della Società di un componente negativo di conto economico di circa Euro 29,1 milioni.

In considerazione del significativo impatto dell'operazione in questione sulle attività di bilancio e sul conto economico della Società e della complessità dell'analisi del trattamento contabile abbiamo ritenuto che l'operazione descritta rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Le note 7, 12 e 18 forniscono l'informativa relativa all'operazione e ai relativi effetti contabili.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- ottenimento e analisi critica dei documenti contrattuali relativi all'operazione, colloqui con il *management* della Società nonché lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione, con il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali;
- comprensione dell'analisi svolta dalla Società in merito all'eliminazione delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Food come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea;
- verifica della ragionevolezza della stima contabile effettuata dalla Società del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Food, alla data di perdita del controllo delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte nell'ambito delle valutazioni;
- verifica della correttezza delle scritture contabili relative all'eliminazione delle attività nette cedute e all'iscrizione al *fair value*, alla data di perdita del controllo, dell'investimento nel Fondo Food tra le partecipazioni in società collegate;
- verifica dell'informativa di bilancio fornita dalla Società in merito all'operazione e al trattamento contabile adottato.

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.12 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Deloitte.

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

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
5.12 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Deloitte.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Deloitte.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e bis) ed e ter) del D. Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge 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;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in 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.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2025

5.13 // Relazione del Collegio Sindacale

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

* * * * *

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024

* * * * *

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 18 aprile 2024 e l'incarico verrà a cessare con l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2026.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.

Nel corso dell'esercizio, come *infra* riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso apposite riunioni, nonché con audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati endoconsiliari.

Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari: in

particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con la Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. (di seguito anche "Deloitte" o la "Società di Revisione"), con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza nominato ex D. Lgs. 231/2001.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2024, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB* (*International Accounting Standards Board*), omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*) stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

Nella Relazione ogni riferimento ai controlli o alle riunioni effettuate nel corso dell'esercizio 2024 comprende, salvo esplicite esclusioni, solo il periodo successivo alla nomina. Si segnala che il collegio precedente non ha a noi trasmesso verbalizzazioni o segnalazioni di rilievi.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2024 possono essere così riepilogati:

Il 23 febbraio 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

In data 18 marzo 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, la Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2023 di IGD e ha inoltre provveduto alla nomina dei nuovi membri Consiglio di amministrazione per il triennio 2024-2026, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026, e dei nuovi componenti del Collegio Sindacale.

In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato il 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.

L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di euro.

Il portafoglio è 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).

L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

Fatti di rilievo successivi al 31 dicembre 2024

L'11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un importante contratto di finanziamento green secured per 615 milioni di euro. Con i proventi del finanziamento la società ha rimborsato integralmente i bond in essere, eliminando, fra l'altro, gli impedimenti alla distribuzione di dividendi, e rifinanziato in parte anche il residuo indebitamento finanziario.

L'operazione realizza un migliore equilibrio finanziario nel medio periodo eliminando e meglio distribuendo nel tempo alcune precedenti concentrazioni di scadenze.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il Bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un risultato netto negativo pari ad Euro 26.921 migliaia, in notevole decremento rispetto alla perdita dell'anno precedente che era stata di euro 72.515 migliaia.

Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 117 mln., in decremento rispetto all'anno precedente di euro 8,2 mln. pari al 6,6% per effetto dell'apporto al fondo immobiliare FOOD come sopra meglio evidenziato.

I costi operativi, comprensivi delle spese generali, evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente, di 1,4 mln. con una incidenza sui ricavi sostanzialmente invariata rispetto all'anno precedente.

Il risultato operativo è positivo per euro 65,3 mln, in notevole incremento rispetto al risultato dell'anno precedente, principalmente per effetto della minore svalutazione del patrimonio immobiliare rispetto a quella operata nel 2023 che è stata di circa 100 mln superiore.

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, anche qui per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

Il risultato della gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, negativo per Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta, negativa per Euro 806,5 milioni, risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 mln principalmente per effetto dell'operazione di apporto al fondo FOOD ed alla successiva cessione del 60% delle relativa quote.

Nel corso del 2024, 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 2024. 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 2024 – 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 (2024), la Società non ha deliberato alcuna distribuzione di dividendo

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI

AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE 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 31.12.2024 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 21 marzo 2025.

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di Revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio separato ed il bilancio consolidato della IGD SIIQ S.p.A. e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correda il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti

proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle norme di legge;

- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.
- rilasciato un giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato UE n. 2019/815, a integrazione della direttiva n. 2004/109/CE.

In data 21 marzo 2025 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 2024, dalla data di nomina 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 2024 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al

comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli Assetti Proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività, espletate anche per le controllate italiane, sono stati pari ad Euro 152 migliaia per l'esercizio 2024. La Società di Revisione e/o altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì (i) Euro 22 migliaia per la revisione del bilancio di sostenibilità; (ii) Euro 28 migliaia per la Gap Analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) è stata affidata alla Deloitte Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 34 migliaia. Nei confronti delle medesime partecipate è stata altresì effettuata una attività di assistenza fiscale per l'importo di Euro 7 migliaia.

Alla Società di Revisione è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Service S.r.l. e (ii) Porta Medicea S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 27 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2024 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 270 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 2024 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 2024 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2024, 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 per il compenso ulteriore attribuito per le cariche di Presidente, Vicepresidente e Amministratore Delegato;

- Parere espresso per la nomina dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001;
- Parere espresso il 18 giugno 2024 in relazione alla nomina del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari con effetto dal 1 ottobre 2024, nella persona del dott. Marcello Melloni.
- Parere espresso in merito al mantenimento del requisito d'indipendenza del revisore Deloitte a fronte delle prestazioni svolte nei confronti della società per la Gap Analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD nonché per la limitata attività di assistenza tributaria espletata da Deloitte Romania in favore delle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.).
- Parere espresso in merito 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.
- Audizione per l'approvazione della proposta di rinnovo dell'incarico di Responsabile della Funzione di Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica afferenti l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del piano di lavoro predisposto dalla predetta funzione per l'anno 2025.

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 2024, successivamente al rinnovo degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 11 volte. Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso - di volta in volta su specifiche materie – 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 6 marzo 2025 le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte.

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 e (iii) del Comitato parti correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione, 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 2024 è stato organizzato un incontro il 30 luglio. Successivamente un nuovo incontro è stato tenuto lo scorso 4 marzo 2025.

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano

attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.
Si rammenta che ai lavori consiliari ha partecipato stabilmente, di diritto, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Hanno partecipato altri Dirigenti con Responsabilità Strategiche in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.
In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n.1/21 del 16 febbraio 2021, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.
L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.
Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per un'azione di efficientamento della struttura organizzativa.
L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo efficace agli

adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.
Da parte di questo Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) l'*Internal Audit*; (iii) il Comitato Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.
L'attività di Internal Audit è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".
Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge le proprie attività in coordinamento con il processo di *Enterprise Risk Management* ("ERM") assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione. Si rileva che, per l'esercizio 2024 le attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit,* affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Consultants S.r.l., nella persona del dott. Mario Galiano, *partner* della società. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD (Italia e Romania) rientranti nello *scope of work*.
Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni sulla attività svolta nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'*Internal Audit*, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile ed in grado di agire con adeguata tempestività.
Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.
Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2024, 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 manifestatasi nel corso dell'esercizio 2024, 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 2024, 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 – ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.
In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.
Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.
La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.
La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e

coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.
Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON LA SOCIETA' DI REVISIONE

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del Bilancio d'esercizio, del Bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione.
Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.
Con Deloitte & Touche S.p.A. è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso nonché la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.
In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società.
Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI CORPORATE GOVERNANCE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente.
Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e

precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, , quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle operazioni con parti correlate. Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 aprile 2024, ha inoltre istituito un Comitato di indirizzo Strategico, non avente funzioni esecutive. Tale Comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società.

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 il 18 aprile 2024, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi lo stesso giorno.

In particolare non è stato costituito un Comitato di Presidenza. Sono stati costituiti i seguenti Comitati:

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Mirella Pellegrini – Presidente, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate. Nel corso del 2024, il Comitato si è riunito 3 volte.

Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Simonetta Ciocchi – Presidente, Daniela Delfrate, Mirella Pellegrini. Il Comitato si è riunito nel corso del 2024 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali, 8 (otto) volte.

Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati in Antonio Rizzi –Presidente, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate.

Il Comitato si è riunito nel corso del 2024 2 volte.

Il Presidente e/o i membri effettivi del Collegio Sindacale hanno partecipato a tutte le riunioni dei comitati.

Comitato di Indirizzo Strategico è presieduto dal Presidente Antonio Rizzi ed è composto dal Vicepresidente Edy Gambetti, dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nonché dai Consiglieri Antonello Cestelli e Antonio Cerulli.

Nel corso del 2024 il Comitato si è riunito 3 volte.

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 una riunione di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2024, ed una lo scorso 4 marzo 2025.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Giuseppe Carnesecchi, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2024 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 6 volte. 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..

IGD SIIQ S.P.A. BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
-

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalarVi; 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 16 aprile 2025 alle ore 10:30 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2025, 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 27 dicembre 2024, n. 202, convertito nella legge del 21 febbraio 2025, n. 15 (il "Decreto"), l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto potrà avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con sede legale in via Lorenzo Mascheroni n. 19 – 20145 Milano (il "Rappresentante Designato").

Vi è stata altresì fornita la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Politica in Materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

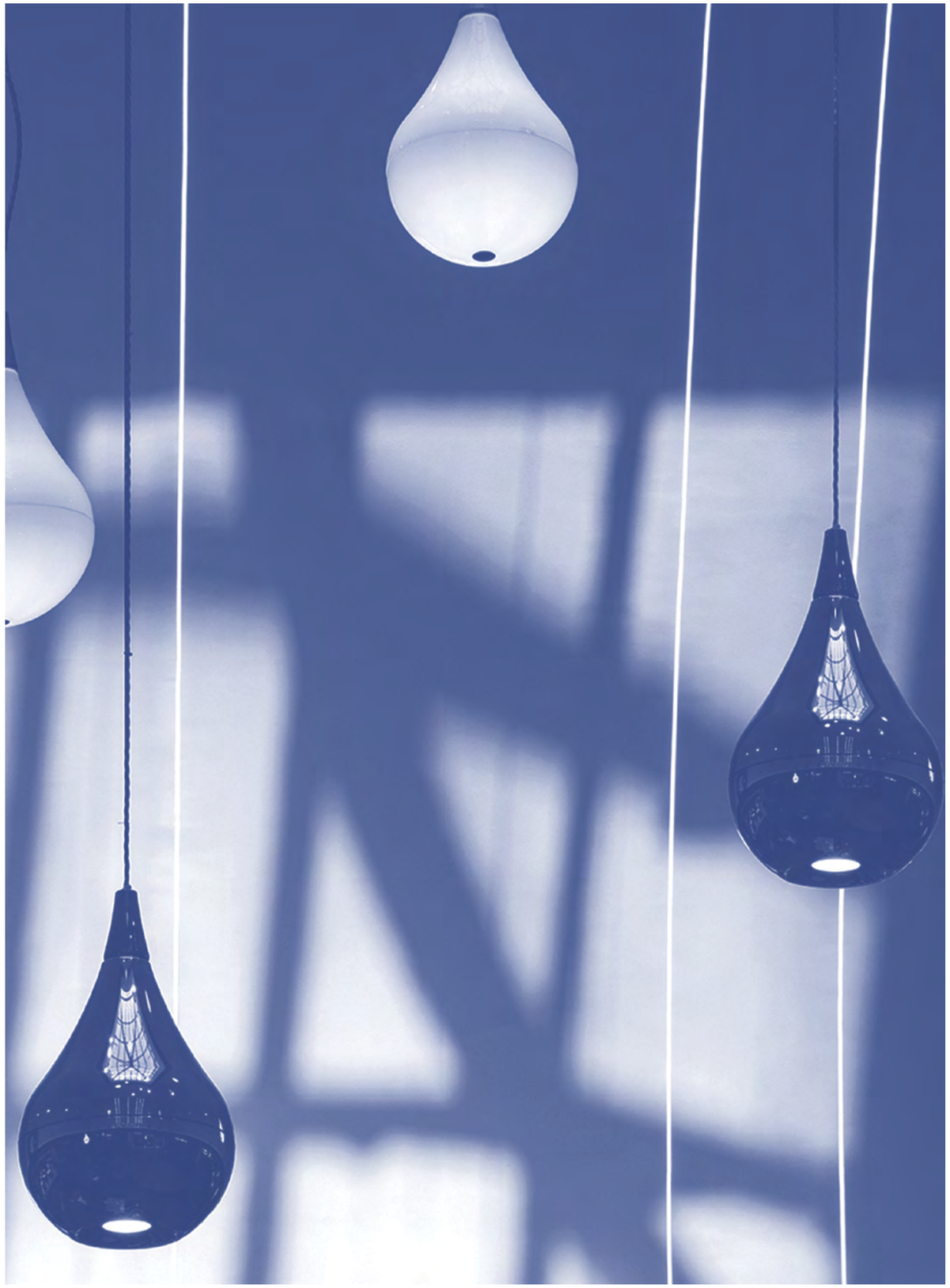
* * * * *

Signori Azionisti, al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.

Bologna, 21 Marzo 2025

Il Collegio Sindacale

Iacopo Lisi Barbara Idranti Massimo Scarafuggi



6

// GLOSSARIO

// AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

// CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

// COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

// COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

// COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

// DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

// DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

// EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del *Fair Value* degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.

// EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, é la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

// EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

// EPRA

European Public Real Estate Association.

// EPRA Cost Ratios

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

// EPRA EARNINGS

Rappresenta la performance operativa del Gruppo al netto dell'adeguamento di *Fair Value*, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci non riconducibili all'attività caratteristica del Gruppo.

// EPRA NET INITIAL YIELD o NIY

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

// EPRA "TOPPED-UP" NIY

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

// EPRA LOAN TO VALUE

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

// EPRA VACANCY RATE

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

// EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

// ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

// FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

// FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS). L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

// Financial occupancy

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

// GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di *Cash Flow Hedge*. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

// GROSS EXIT CAP RATE

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

// GROSS INITIAL YIELD

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale

dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il *Fair Value* del relativo immobile.

// GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

// GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

// HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

// INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria".

// IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

// INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

// LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

// LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

// MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

// MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

// MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

// NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di

// 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 2022 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

// NET DISPOSAL VALUE (NDV)

Rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove la fiscalità differita, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario di vendita è escluso dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo l'avviamento iscritto a bilancio e incluso il *Fair Value* del debito finanziario.

// NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del *Fair Value (i)* degli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* del debito e *(iii)* delle imposte differite.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il *Fair Value* delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali *(i)* gli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* il debito finanziario e *(iii)* le imposte differite.

// OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

// PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

// PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

// POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN (Indebitamento Finanziario Netto) rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai "finanziamenti a lungo termine" e dai "finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine", inclusi nelle voci "Passività finanziarie correnti e non correnti" (verso terzi e verso parti correlate), al netto della "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti", delle "Attività finanziarie non correnti" e dei "Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti" (verso terzi e verso parti correlate).

// PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

// REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

// RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

// RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m2, con parcheggio condiviso.

// REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

// RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo

dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

> I ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;

> I mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);

> I ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

// SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

// SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

// SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

// SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

// TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

// TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

// UNDER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello inferiore al suo ERV.

// WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.


BLUESPIRIT GIOIELLI
OVS



info@gruppoigd.it
+39 051 509111

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





www.gruppoigd.it