BILANCIO

BOZZA

2025

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 2025

1. IL GRUPPO IGD 6
1.1 // Lettera agli Azionisti 6
1.2 // Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi 8
1.2.1 Azionariato 9
1.2.2 Consiglio di Amministrazione 9
1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 10
1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati 11
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE 12
2.1 // Il Gruppo IGD 13
2.1.1 Proprietà 14
2.2 // Andamento dell'esercizio 2025 21
2.2.1 Analisi economica 21
2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria 33
2.3 // Indicatori di Performance EPRA 39
2.4 // IL TITOLO 49
2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO 54
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare 61
2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE 64
2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA' 71
2.6.2.1 ITALIA 72
2.6.2.2 ROMANIA 74
2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti 78
2.8 // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società 117
2.9 // Organizzazione e Risorse umane 121
2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2025 126
2.10.1 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione) 127
2.10.2 I rischi e le politiche/azioni collegate 129
2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione 130
2.12 // Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti 130
2.12.1 Rischi Strategici: 131
2.12.2 Rischi Finanziari: 135
2.12.3 Rischi Operativi: 139
2.12.4 Compliance e Governance: 146
2.12.5 Altre considerazioni: 154
2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate 155
2.14 // Azioni Proprie 155
2.15 // Attività di ricerca e sviluppo 155
2.16 // Operazioni significative 155
2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo 155
3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 158
3.1 // PROFILO DELL'EMITTENTE 159

3.2 // INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma1, TUF) ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2025 160
3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF) 165
3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 165
3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 165
3.4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF) 168
3.4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 170
3.4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 181
3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 184
3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI 186
3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 194
3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 195
3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 197
3.7 // AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 200
3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI 200
3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 201
3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 205
3.9 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI 205
3.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER 217
3.9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI 218
3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT 222
3.9.4 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 223
3.9.5 SOCIETA' DI REVISIONE 226
3.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI 227
3.9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 228
3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 229
3.11 // COLLEGIO SINDACALE 231
3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE 231
3.11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 233
3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 240
3.13 // ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF) 242
3.14 // ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte TUF 245
3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 245
3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 246
TABELLE **247**
4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025 ..... **252**
4.1 // Conto economico consolidato 253

4.2 // Conto economico complessivo consolidato 254
4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata 255
4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato 256
4.5 // Rendiconto finanziario consolidato 257
4.6 // Note di commento ai prospetti contabili 258
4.7 // Direzione e coordinamento 343
4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti 344
4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 345
4.10 // Attestazione del bilancio consolidato 346
4.11 // Relazione della Società di Revisione 347
5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 354
5.1 // Conto economico 355
5.2 // Conto economico complessivo 356
5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria 357
5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 358
5.5 // Rendiconto finanziario 359
5.6 // Note di commento ai prospetti contabili 360
5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi 428
5.8 // Direzione e coordinamento 429
5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 430
5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio 431
5.11 // Allegati 432
5.12 Relazione della Società di Revisione 434
5.13 Relazione del Collegio Sindacale 441
6. GLOSSARIO 459

1. IL GRUPPO IGD

1.1// Lettera agli Azionisti

Gentili azionisti,

l'anno appena concluso è stato intenso e ricco di avvenimenti per IGD: nel primo anno di attuazione del Piano Industriale, le iniziative assunte e i risultati conseguiti hanno confermato la solidità delle scelte strategiche e la capacità del Gruppo di tradurle in risultati concreti.

Innanzitutto, alcuni dei target prefissati sulla delicata materia della gestione finanziaria sono stati già realizzati.
Nel febbraio 2025 IGD ha perfezionato con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un contratto di finanziamento *green secured* per 615 milioni di euro.
In novembre la società ha emesso un *senior unsecured green* bond per l'importo complessivo di 300 milioni di euro della durata di 5 anni (raccogliendo ordini per oltre 1,3 miliardi).
Queste due operazioni hanno rappresentato traguardi fondamentali, consentendo a IGD di allungare in modo significativo la durata del proprio indebitamento, evitando onerose concentrazioni di scadenze, e di ridurre il costo medio del debito.
Nella stessa direzione, l'opera di miglioramento del profilo finanziario della società è ulteriormente proseguita dopo la scadenza dell'esercizio: in data 24 febbraio 2026 la Società ha concluso con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un nuovo contratto di finanziamento per un importo pari a 165 milioni di euro. Questa nuova operazione di rifinanziamento ha consentito ad IGD di estendere ulteriormente le scadenze del debito e ridurne il costo complessivo.

Dal punto di vista operativo, i risultati conseguiti nei dodici mesi appena trascorsi sono stati complessivamente molto positivi per i centri commerciali del portafoglio IGD. L'attività di *leasing* si è dimostrata efficace: numerosi *brand* internazionali hanno scelto i nostri centri per aprire nuovi punti vendita ed espandere la propria presenza in Italia. Tali scelte confermano la validità del nuovo approccio strategico delineato nel Piano Industriale, orientato alla costruzione di *partnership* di lungo periodo con i *tenant* e all'utilizzo sempre più esteso delle nuove tecnologie e dell'innovazione.

Queste dinamiche si sono riflesse nelle performance operative di fine 2025, con ingressi e vendite degli operatori delle gallerie in crescita rispetto al 2024, un tasso di *occupancy* superiore al 96% e un incremento dei ricavi netti locativi freehold a perimetro omogeneo pari a +4,0%.

Il 2025 ha inoltre finalmente segnato l'avvio del processo di dismissione del portafoglio detenuto da IGD in Romania. In un arco temporale compreso tra febbraio e dicembre, la Società ha perfezionato la cessione di cinque immobili, centrando l'obiettivo fissato dal Piano per l'esercizio. Tali risultati rafforzano la convinzione che il nuovo approccio adottato, focalizzato

sulla valorizzazione delle singole proprietà, destinate a mercati differenti in base alle caratteristiche dell'oggetto e della tipologia di potenziale acquirente, sia quello corretto. Intendiamo, pertanto, proseguire lungo questa strada anche nel 2026, con l'obiettivo di completare il piano di dismissioni tra il 2027 e i primi mesi 28 in conformità a quanto a suo tempo annunciato al mercato.

La rinnovata gestione industriale del portafoglio e la riduzione del costo del debito hanno consentito a IGD di chiudere il 2025 con un significativo utile netto, dopo tre esercizi consecutivi in perdita, raggiunto su basi operative e finanziarie rafforzate: il Consiglio di Amministrazione ha infatti deciso di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea la distribuzione di un dividendo per azione di 0,15 centesimi di Euro per l'esercizio 2025.
Abbiamo così dato seguito all'annuncio fatto al mercato dodici mesi fa, con il quale avevamo annunciato il ritorno di IGD a una politica di distribuzione dei dividendi.

Il rinnovato patto con il mercato azionario ha consentito di conseguire significative rivalutazioni del titolo, che si è apprezzato, nel corso dell'anno 2025 di oltre il 40%, raggiungendo percentuali incrementali di assoluto spicco e tornando ad essere attrattivo ed affidabile per molti investitori.

Siamo consapevoli di essere solo al primo anno di un piano triennale, ma i risultati conseguiti nel 2025 rafforzano la nostra fiducia nella direzione intrapresa.
IGD, ora, è attesa a mutare il proprio sguardo prospettico e la sua postura industriale: migliorato il profilo finanziario e rinvigorita la propria performance industriale, occorre avviare con serena determinazione un rinnovato percorso, che si deve aprire verso mete più ambiziose, di crescita e di sviluppo. Si tratta di una prospettiva che deve misurarsi con fattori di contesto fortemente condizionanti e certamente non agevoli da governare. Confidiamo, tuttavia, di avere a disposizione una struttura agile e proattiva, che può suscitare l'interesse del mercato e diventare un sicuro punto di riferimento per iniziative ambiziose e capaci di generare valore.

Le persone che lavorano in IGD sono impegnate con entusiasmo e determinazione a permettere di rendere la società laboratorio d'eccellenza e ad accrescerne il ruolo nel mercato. Continueremo a operare con disciplina, responsabilità e visione di lungo periodo, con l'obiettivo di conseguire traguardi ancora più sfidanti, permettendo di raccogliere pienamente il valore che IGD ha le capacità di generare.

Il Presidente
Antonio Rizzi

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale
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	Vice Presidente		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

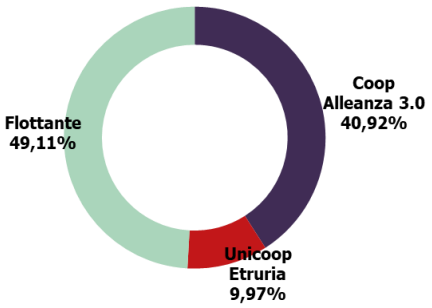
Deloitte &Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Emanuela Caleffi

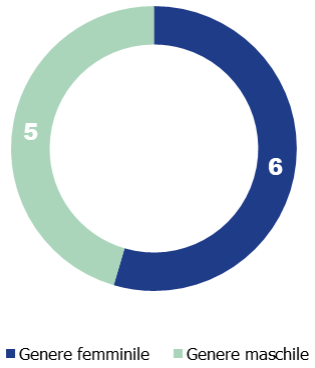
1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato al 16 febbraio 2026

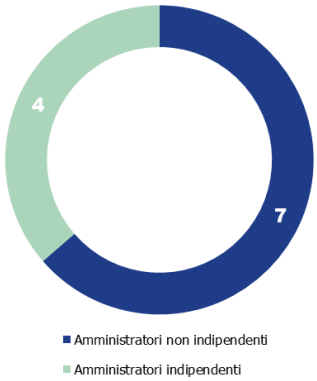


1.2.2 Consiglio di Amministrazione

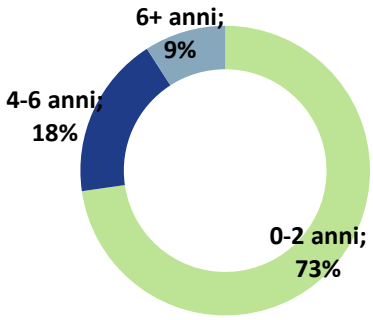
Quote di genere



Amministratori indipendenti/ non indipendenti



Anzianità dei Consiglieri nel C.d.A.
(% su totale Consiglieri)

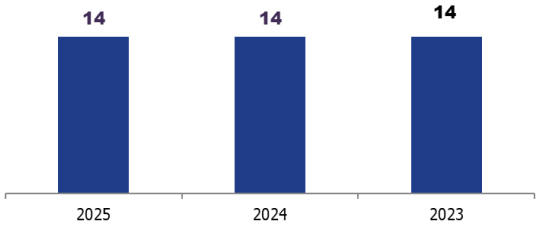


Evoluzione rispetto al precedente mandato

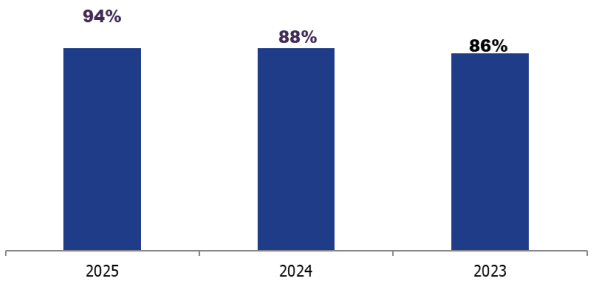
Evoluzione rispetto al precedente mandato	Mandato scorso	Mandato corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	2
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	55%
% di Consiglieri indipendenti	64%	36%
Età media dei Consiglieri	59	59
Status del Presidente	Indipendente	Indipendente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

1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero riunioni Consiglio di Amministrazione



Tasso partecipazione consiglieri al Consiglio di Amministrazione



Numero di riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei consiglieri

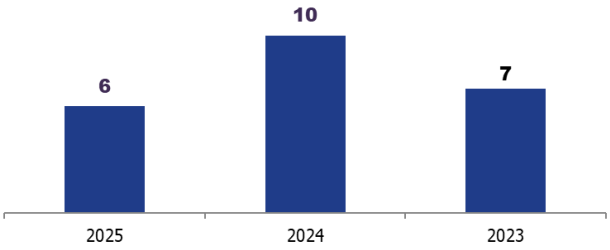
	Numero di riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	6	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	6	100%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	4	100%	100%
Comitato di Indirizzo Strategico	5	100%	20%

Processo di Board Evaluation

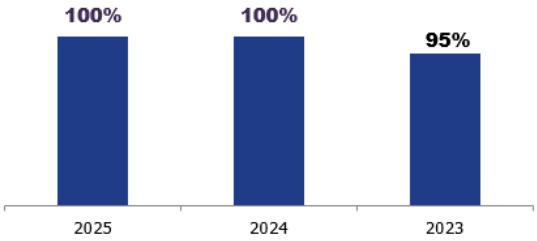
Realizzazione del processo di board evaluation	**SI**
Soggetto Valutatore	**Egon Zehnder**
Modalità di autovalutazione	**Questionario anonimo/interviste**

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

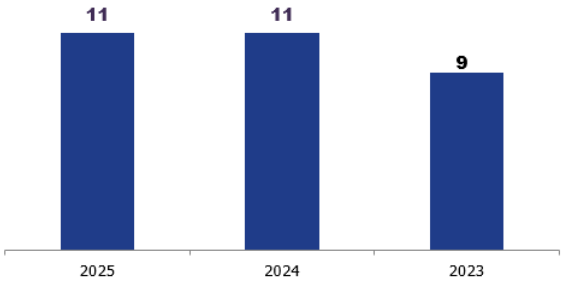
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



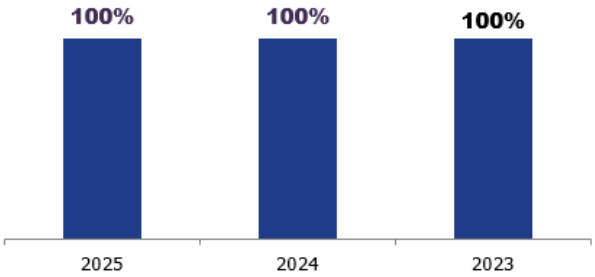
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



Numero riunioni del Collegio Sindacale



Tasso di partecipazione al Collegio Sindacale



Principali elementi del Sistema di Controllo

Esiste un piano di *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

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

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

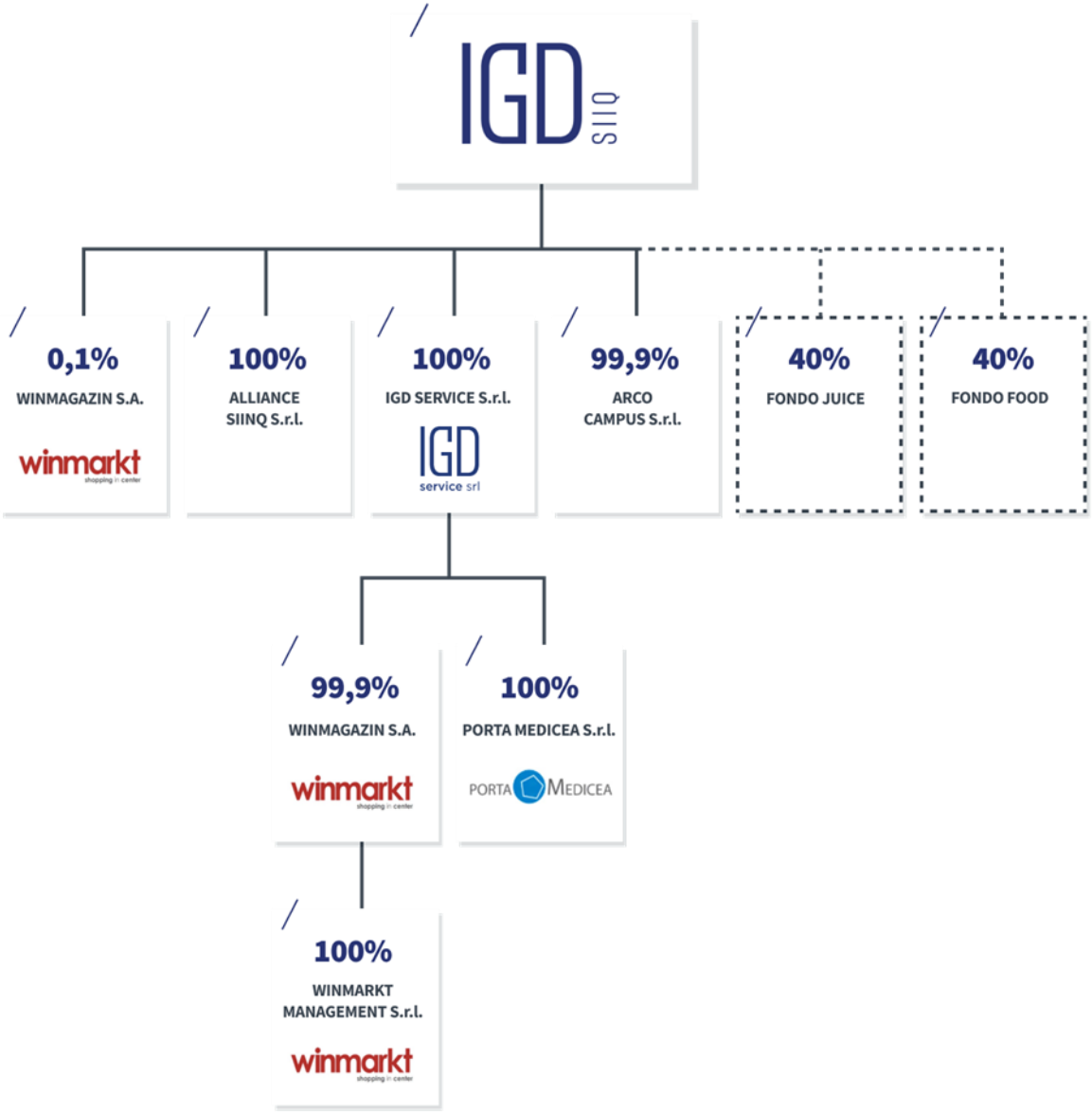
Signori azionisti,
con la relazione degli Amministratori di seguito riportata si sono volute unificare le relazioni sulla gestione al Bilancio consolidato e al Bilancio separato della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al fine di evitare le ripetizioni che i due documenti separati avrebbero comportato. Il Bilancio consolidato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD SIIQ S.p.A o IGD per brevità) al 31 dicembre 2025, 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 94,5% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 5,5%, 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 93,4% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Al 31 dicembre 2025 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 2024. 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 possiede e gestisce un portafoglio di immobili retail posizionati nel centro di medie città rumene. Questa acquisizione risale ad un momento storico la cui strategia prevedeva una espansione all'estero. Il successivo mutamento del contesto macroeconomico e operativo ha tuttavia condotto la Società a rivedere il proprio posizionamento geografico, concentrando in modo sempre più deciso la strategia sul mercato italiano.
In tale scenario, il portafoglio rumeno rientra nel piano di dismissioni di asset non-core previsto dal Piano Industriale 2025-2027. L'approccio strategico adottato dalla Società, basato su cessioni asset by asset, ha già prodotto i primi risultati nel corso del 2025, con il perfezionamento delle prime dismissioni, come meglio descritto in seguito nel paragrafo "Linee guida strategiche".

Il Gruppo valuta inoltre, ove opportuno, la cessione di immobili di proprietà, nell'ambito di una strategia di rotazione degli asset volta a preservare una struttura di portafoglio ottimale.

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 principale punto di forza di IGD risiede nella capacità di presidiare internamente tutte le attività connesse alla gestione immobiliare e locativa, dalla gestione commerciale e dei contratti di locazione, alle attività tecniche, operative e di facility management.

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 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.

Un esempio concreto dell'approccio proattivo adottato dal Gruppo nella gestione degli asset è rappresentato dal centro commerciale Lungo Savio di Cesena, dove nel mese di giugno è stata inaugurata una nuova media superficie a insegna JYSK (brand internazionale di mobili e articoli per la casa), realizzata nell'ambito dei lavori di ristrutturazione conseguenti all'alluvione che ha colpito l'area nel maggio 2023. Le performance operative registrate dal centro a fine 2025, con ingressi e vendite degli operatori della galleria in crescita a doppia cifra e vendite dell'ipermercato in aumento di quasi l'8%, confermano l'efficacia degli interventi realizzati.

Nel 2025 sono stati, inoltre, completati i *revamping* impiantistici presso i centri Tiburtino (Roma) e Casilino (Roma), con l'obiettivo dii migliorarne l'efficienza energetica. Presso il centro commerciale Leonardo di Imola è stato ultimato il restyling degli spazi interni, mentre sono in corso I lavori sulle facciate esterne e gli interventi di *revamping* del parcheggio, con conclusione prevista entro l'estate 2026.

Parallelamente IGD ha avviato un innovativo progetto per l'installazione di soluzioni basate sull'intelligenza artificiale per il monitoraggio e l'ottimizzazione dei consumi energetici all'interno dei propri centri commerciali. In ambito efficientamento energetico la Società ha sottoscritto inoltre tre nuovi contratti per la realizzazione di impianti fotovoltaici presso i centri commerciali Centro Borgo (Bologna), Tiburtino (Roma) e Portogrande (Ascoli Piceno), che si aggiungono agli otto impianti già operativi nel portafoglio.

Gestione dei contratti

Alla fine del 2025 in Italia IGD ha in essere 1.207 contratti nelle gallerie di proprietà oltre a 370 contratti in gallerie di proprietà di terzi, relativi a un totale di oltre 600 operatori. Nel corso dei 12 mesi sono stati sottoscritti 182 nuovi contratti, dei quali 82 per rinnovo e 100 per turnover. La durata minima dei contratti garantita prima della *break option* dell'operatore (WALB o *Weighted Average Lease Break*) è pari a 2,09 anni per gli operatori delle gallerie e a 11,66 anni per gli ipermercati, mentre la durata media residua dei contratti (WALT o *Weighted Average Lease Term*) è pari a 4,62 anni per gli operatori delle gallerie e a 11,66 anni per gli ipermercati.
In Romania, a fine 2025, sono attivi 434 contratti; nel corso dell'anno ci sono stati 54 turnover e 290 rinnovi. Il WALB è pari a 2,4 anni, mentre il WALT si attesta a 34,0 anni.

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. Tra le principali aperture dell'anno, da segnalare che hanno fatto il loro ingresso nella rete dei centri IGD in Italia Ikea presso il centro La Favorita (Mantova), Action con tre diverse aperture a Esp (Ravenna), Casilino (Roma) e Città delle Stelle (Ascoli Piceno) e Normal all'interno di Centro Tiburtino (Roma). A fine 2025 nelle gallerie in Italia le insegne internazionali rappresentano il 44% del totale dei canoni locativi, mentre le insegne nazionali pesano per il 46%. In Romania i retailer internazionali pesano per il 36,4%, i brand nazionali pesano per il 24,3%, mentre i brand locali pesano per il 39,4%.

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.
A partire dal 2024, è stata costituita una nuova Business Unit "Asset Services for Third Parties", con l'obiettivo delineato nel Piano Industriale 2025-2027 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.

Nell'ottica, pertanto, di sviluppare ulteriormente la Business Unit, nel 2025 IGD ha sottoscritto un accordo con Coop Alleanza 3.0 per il supporto alle attività di gestione tecnica, property management e leasing su un portafoglio di oltre quaranta asset, tra centri commerciali, ipermercati e supermercati. I mandati di gestione verranno affidati a IGD da Coop Alleanza

secondo una *timeline* progressiva dal 2026 al 2028, e, a regime, tale accordo è atteso generare ricavi da servizi aggiuntivi per circa 1,6 milioni di euro.
Nell'ambito dello stesso accordo, IGD ha inoltre perfezionato l'acquisizione di un immobile a uso logistica situato a San Vito al Tagliamento (PN) per un importo pari a 10,5 milioni di euro, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale IGD ha sottoscritto un contratto di locazione di lunga durata (18 anni, con decorrenza dal 18 dicembre 2025). Contestualmente, IGD ha acquisito un'area edificabile di 8.870 mq per euro 300.000. L'immobile è stato classificato come investimento immobiliare secondo lo IAS 40, con fair value determinato da perizia indipendente pari a euro 11,15 milioni.

L'operazione nel suo complesso è pienamente coerente con la strategia delineata nel Piano industriale: da un lato consente di rafforzare e ampliare l'attività di gestione di asset di terze parti, posizionando IGD come provider di riferimento per la prestazione di servizi dedicati all'immobiliare retail; dall'altro consolida ulteriormente la partnership con Coop Alleanza 3.0, valorizzando una collaborazione integrata lungo la filiera del retail e rafforzando il modello "Ecosistema Centro Commerciale IGD.

Attività di Marketing

Nel 2025 le attività di marketing hanno proseguito il percorso di evoluzione avviato negli anni precedenti, con un focus ancora più marcato sulla trasformazione digitale e sul rafforzamento della relazione sia con i visitatori sia con i tenant dei Centri Commerciali. Le linee di intervento principali hanno riguardato l'ampliamento dell'ecosistema digitale, il consolidamento delle iniziative di engagement e l'estensione degli strumenti dedicati ai tenant.

Digital

IGD ha ulteriormente accelerato lo sviluppo digitale, capitalizzando i risultati ottenuti e introducendo nuove soluzioni per migliorare l'esperienza dei clienti e l'efficacia delle attività di marketing.

- Ecosistema App Consumer

Il programma *loyalty* basato su *mobile app* ha registrato una crescita significativa: gli utenti attivi sono circa **65.000**, grazie anche al lancio di **quattro nuove app consumer** che hanno ampliato la copertura del network e rafforzato la capacità di ingaggio.
L'evoluzione delle app ha permesso di:

1. aumentare la conoscenza dei comportamenti e delle preferenze dei visitatori,
2. migliorare la personalizzazione delle comunicazioni,
3. potenziare le attività drive-to-store attraverso meccaniche di gamification, premi e iniziative dedicate.

- Digitalizzazione dei rapporti con i tenant

Il 2025 ha visto anche il completamento dell'estensione di IGD Connect a tutti i Centri Commerciali del portafoglio, rendendo la piattaforma il punto di riferimento unico per la comunicazione e la gestione operativa con i tenant.
IGD Connect consente di:

1. digitalizzare documenti, procedure e flussi informativi,
2. semplificare le interazioni quotidiane tra tenant e direzioni dei centri,
3. migliorare la tempestività e la tracciabilità delle comunicazioni.

Parallelamente, è proseguito il potenziamento del **mall media**, che offre ai tenant strumenti più efficaci per aumentare la visibilità all'interno delle gallerie e valorizzare le proprie iniziative commerciali.

Eventi nei centri commerciali

Nel corso del 2025 le attività legate agli eventi nei Centri Commerciali IGD hanno proseguito il percorso di rinnovamento già avviato negli anni precedenti. L'obiettivo è stato quello di rafforzare il ruolo dei centri come luoghi di aggregazione, relazione e intrattenimento, integrando in modo sempre più strutturato le esigenze dei visitatori, del territorio e dei tenant.

Il programma di eventi ha privilegiato format esperienziali e partecipativi puntando ad integrare shopping experience e intrattenimento così da valorizzare la permanenza dei visitatori all'interno delle gallerie. Particolare attenzione è stata dedicata alla valorizzazione del territorio, con la collaborazione attiva di realtà locali come associazioni e scuole, nonchè alle tematiche socio-ambientali, con attività che hanno integrato contenuti o finalità legate alla sostenibilità.

Il piano eventi dei singoli centri è stato sviluppato secondo un approccio analitico e orientate ai dati, basato sulla conoscenza approfondita dei visitatori e del contesto territoriale, consentendo di calibrare in modo mirato i format e le strategie di comunicazione, e di rafforzare il ruolo degli eventi come strumento di valorizzazione dei centri.

Il progetto "You Bridge"

Nel 2025 è stato ulteriormente potenziato il progetto di collaborazione con i tenant, denominato *You Bridge*, che ha assunto una configurazione ancora più strutturata. Il programma prevede il coinvolgimento diretto dei tenant nelle fasi che precedono l'evento, attraverso iniziative dedicate, attività di intrattenimento, giochi e scontistiche speciali.
L'interazione con il pubblico si sviluppa su due livelli:

- fisico, con momenti sul palco e in platea che favoriscono la partecipazione diretta;
- digitale, grazie a contenuti e dinamiche veicolate tramite il ledwall e gli strumenti del mall media.

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 una costante e decisa attività di riduzione delle superfici degli ipermercati per favorire l'ingresso di ancore a carattere non alimentare, cosiddette "*Category Killer*", che svolgono un ruolo di *"attractor"* determinante 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 2025 ha rappresentato il primo anno di attuazione del Piano Industriale 2025 – 2027, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 20 novembre 2024.

Le priorità d'azione che la Società si è data con questo Piano vertono sull'ottimizzazione della struttura finanziaria del Gruppo così da ridurne il costo, sul massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica e sull'incremento dell'attrattività degli immobili attraverso investimenti mirati e compliant dal punto di vista ESG.

Con riferimento all'ottimizzazione della struttura finanziaria, nel corso del 2025 il Gruppo ha compiuto passi significativi attraverso la sottoscrizione, nel mese di febbraio, di un finanziamento green secured da 615 milioni di euro e l'emissione, a novembre, di un senior unsecured green bond per 300 milioni di euro. Tali operazioni hanno consentito di ridefinire in modo sostanziale il profilo delle scadenze, allungando la durata media del debito e riducendone il costo medio. Resta confermato l'impegno della Società a monitorare costantemente i mercati finanziari, al fine di cogliere ulteriori opportunità di miglioramento del profilo finanziario del Gruppo.

IGD ha inoltre avviato un programma di dismissioni di asset non core per un totale di circa 100 milioni di euro da concludersi in arco piano, finalizzato a ridurre la leva finanziaria del Gruppo. Nel corso del 2025 tale programma ha registrato una prima significativa attuazione attraverso le cessioni di cinque asset del portafoglio rumeno, perfezionate tra febbraio e dicembre. Le dismissioni hanno contribuito alla riduzione del Loan to Value, che a fine 2025 si è attestato al 43,5%, rispetto al 44,4% registrato a fine 2024. È confermato l'obiettivo di raggiungere, entro la fine 2027, un ulteriore miglioramento dell'indicatore, con un Loan to Value intorno al 40%

Per quanto riguarda la creazione di valore dell'attività caratteristica, IGD ha avviato un'evoluzione del tradizionale rapporto landlord–tenant, con l'obiettivo di estenderlo lungo l'intera durata del contratto e superare il mero approccio locativo. In tale contesto, il Gruppo ha sviluppato il concetto di "Ecosistema Centro Commerciale IGD", volto a offrire agli operatori una gamma integrata di servizi e opportunità a supporto del miglioramento delle performance commerciali. Questo nuovo approccio strategico ha già prodotto risultati in linea con gli obiettivi di Piano: il tasso medio di occupancy di gallerie e ipermercati si è attestato al 96,06%, in crescita rispetto al 95,21% di fine 2024, mentre i ricavi netti da attività locativa freehold hanno registrato un incremento a perimetro omogeneo pari a +4,0%.

Nell'ambito del Piano Industriale, la Società ha inoltre previsto investimenti complessivi per circa € 50 milioni, volti a incrementare l'attrattività del portafoglio e ridurne l'impatto ambientale. Nel corso del 2025 sono stati effettuati interventi per un totale di ca. 14,4 milioni di euro, così suddivisi: investimenti per circa 5,9 milioni di euro legati a restyling e opere di fit out commerciali destinati a supportare la trasformazione dei centri commerciali in ecosistemi innovativi; interventi ESG per circa 2,8 milioni di euro, volti a favorire la transizione energetica e la riduzione della carbon footprint del portafoglio; interventi di manutenzione straordinaria per circa 5,7 milioni di euro, finalizzati ad allungare il ciclo di vita dei centri commerciali e a rafforzarne la resilienza rispetto ai rischi legati al cambiamento climatico.

A tali investimenti si aggiunge l'acquisizione, per un importo pari a 10,5 milioni di euro, dell'immobile a uso logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN) sopra descritto, che porterà già nel 2026 ricavi netti da attività locativa per 700 mila euro.

2.2 // Andamento dell'esercizio 2025

2.2.1 Analisi economica

Nel corso del 2025 l'economia internazionale ha mostrato nel complesso una resilienza superiore alle attese. Nonostante l'elevata incertezza che ha caratterizzato la prima parte dell'anno, legata in particolare alla politica commerciale statunitense, il Prodotto Interno Lordo mondiale dovrebbe aver registrato una crescita pari al +3,1%, in lieve rallentamento rispetto al +3,3% del 2024, con un ritmo di espansione atteso stabile anche nel 2026[1]. L'andamento rimane tuttavia eterogeneo tra le principali economie avanzate: da un lato gli Stati Uniti, che hanno evidenziato una crescita robusta stimata intorno al +2,0% nel 2025; dall'altro l'Area Euro, caratterizzata da una dinamica più contenuta, con una crescita stimata pari a circa +1,2%[2].
Lo scenario internazionale continua a essere contraddistinto da un'elevata volatilità. Alle persistenti tensioni geopolitiche in Ucraina e in Medio Oriente si affiancano i potenziali effetti ritardati delle misure protezionistiche statunitensi, nonché i timori di possibili correzioni sui mercati finanziari, in particolare nel comparto tecnologico[3].

Per ciò che concerne l'inflazione, all'interno dell'Area Euro essa si è mantenuta entro il livello desiderato del 2%, consentendo alla Banca Centrale Europea di lasciare invariati i tassi di interesse ufficiali nelle riunioni di ottobre e dicembre. Secondo le ultime stime formulate dalla BCE il tasso di inflazione dovrebbe collocarsi su livelli analoghi anche nel biennio 2026-2027[4].
In tale contesto, l'economia italiana ha continuato a crescere a ritmi moderati, in linea con quanto osservato nel biennio precedente. Le stime più recenti indicano per il 2025 un incremento del Prodotto Interno Lordo pari al +0,7% rispetto al 2024, in continuità con i tassi di crescita registrati nel 2023 e nel 2024[5]. L'espansione del PIL è interamente riconducibile alla domanda interna con investimenti che, sostenuti dalle misure e dagli incentivi del PNRR[6] , hanno mostrato una buona vivacità, e consumi privati in crescita, seppur a un ritmo più contenuto[7]. Il tasso di inflazione si è mantenuto ai livelli più bassi tra i paesi dell'Area Euro: nel 2025 l'indice dei prezzi al consumo è cresciuto mediamente del +1,5%[8]. In questo scenario il PIL italiano è atteso proseguire il proprio percorso di crescita anche nel 2026, con un incremento stimato pari al +0,8%, sostenuto integralmente dal contributo positivo della domanda interna[9].
La tenuta dei consumi si è riflessa anche nelle solide performance operative che hanno fatto registrare le gallerie in Italia nel 2025: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +3,5%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un aumento dello 1,6%. Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che hanno chiuso l'anno in incremento del +0,8%.
Analizzando le vendite per categorie merceologiche, il comparto Cura persona e salute e la Ristorazione risultano essere le categorie che hanno meglio performato nell'arco dei 12 mesi; il

[1] Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2025-2026,* dicembre 2025
[2] Fonte Banca d'Italia– *Bollettino economico 1/2026*, gennaio 2026
[3] Fonte Banca Italia – *Bollettino economico 1/2026*, gennaio 2026
[4] Fonte EY – *Italian Macroeconomic Bullettin*, dicembre 2025
[5] Fonte ISTAT – *Stima preliminare del PIL – IV trimestre 2025,* gennaio 2026
[6] Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
[7] Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 1/2026*, gennaio 2026
[8] Fonte ISTAT – *Prezzi al consumo,* gennaio 2026
[9] Fonte ISTAT – Le prospettive per l'economia italiana nel 2025-2026, dicembre 2026

trend è positivo anche per Abbigliamento, Cultura, tempo libero e regalo e Servizi, mentre Elettronica, 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 medio gallerie più ipermercati al 31 dicembre 2025 si è attestato al 96,06% continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+6 bps vs 30 settembre 2025; +85bps vs 31 dicembre 2024); 95,63% il tasso di occupancy delle gallerie, anch'esso in incremento di 7bps rispetto al 30 settembre 2025 (+96 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2024).

Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Action, Normal, Ikea, Courir, sono alcune delle insegne che hanno inaugurato il loro primo punto vendita nella rete dei centri IGD in Italia; in totale sono 27 le nuove insegne inserite nel portafoglio italiano negli ultimi 12 mesi.
I 182 contratti sottoscritti nel corso dell'anno (82 rinnovi e 100 turnover), che rappresentano il 10,8% del monte canoni gallerie, hanno portato a un upside complessivo del +1,4%; anche in questo caso è proseguita la tendenza positiva in atto ormai dal 2024, con incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre. La durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (WALB o Weighted Average Lease Break) si è lievemente allungata nel corso dell'anno passando da 2,0 nel primo trimestre a 2,09 a fine anno per le gallerie.
In Romania, dopo un 2024 chiuso con un PIL in incremento del +0,9%, la crescita economica è proseguita su ritmi moderati : a fine anno il PIL dovrebbe aumentare del 0,7%, grazie principalmente alla domanda interna[10]. In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 31 dicembre 2025 il tasso di occupancy è risultato pari al 95,0%, in lieve calo rispetto al dato di fine 2024, ma il numero non è confrontabile in quanto nel corso dell'anno IGD ha ceduto cinque asset del portafoglio rumeno. Nell'arco dei dodici mesi sono stati sottoscritti 344 contratti tra rinnovi (290) e turnover (54), segnando un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +2,3%, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania.
In merito all'asset management, nel corso del 2025 IGD portato avanti le attività di disposal come dichiarato nel Piano Industriale 2025-2027; in particolare nel corso dell'anno sono stati ceduti i primi cinque asset del portafoglio rumeno, per un controvalore totale pari a 21,8 milioni di euro, in linea con il book value dei centri. La buona riuscita di queste operazioni testimonia l'efficacia della strategia delineata con il Piano, che prevede una cessione asset by asset del portafoglio.
A dicembre IGD ha completato l'acquisizione di un immobile a uso logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN) per un importo pari a 10,5 milioni di euro. Tale operazione si inserisce all'interno di un più ampio accordo siglato con Coop Alleanza 3.0 che prevede, tra l'altro, che IGD supporterà Coop nelle attività di gestione tecnica, property management e leasing su un portafoglio di oltre quaranta asset, tra centri commerciali, ipermercati e supermercati.
L'accordo è pienamente in linea con la strategia delineata nel Piano industriale: da un lato consente di rafforzare e ampliare l'attività di gestione di asset di terze parti e dall'altro consolida ulteriormente la partnership con Coop Alleanza 3.0

[10] Fonte: Commissione Europea, *Autumn Economic Forecast*, novembre 2025

Nel corso dell'anno il Gruppo ha, inoltre, consuntivato complessivamente capex per circa 14,4 milioni di euro. Le attività principali hanno riguardato lavori di fit out principalmente nei centri commerciali Le Porte di Napoli, Centro Sarca e Katanè e lavori inerenti al restyling esterno in corso a Centro Leonardo.
Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 112 gli appartamenti già venduti a fine 2025 all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche; restano 3 unità, la cui vendita è attesa nel 2026 (per due dei quali è già stato firmato il preliminare di acquisto).
Nell'ambito della struttura finanziaria nel 2025 la Società ha effettuato operazioni sia sul mercato bancario che sul debt capital market per quasi un miliardo di euro attraverso la sottoscrizione, a febbraio, di un finanziamento green secured per 615 milioni di euro e l'emissione, a novembre, di un senior unsecured green bond per 300 milioni di euro.
Le due operazioni hanno consentito alla Società di ridefinire il profilo delle proprie scadenze allungandone la durata, ora pari a 4,75 anni (rispetto ai 2,4 anni di fine 2024) e di ridurne il tasso medio ponderato che è risultato quindi pari a 5,1% (il costo medio del debito era pari al 6,0% a fine 2024).
In merito agli altri indicatori finanziari, al 31 dicembre 2025 il rapporto Loan to Value è risultato pari al 43,5%, in calo dal 44,4% registrato a fine 2024, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, è pari a 2,0x e il rapporto Net Debt/Ebitda è risultato pari a 8,0x.
Questi buoni risultati uniti ad una positiva variazione di fair value hanno portato il Gruppo a chiudere l'anno con un utile netto consolidato pari a 32.002 migliaia di Euro, evidenziando un netto miglioramento rispetto al 2024, quando fu registrata una perdita netta consolidata pari a -30.084 migliaia di euro.

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

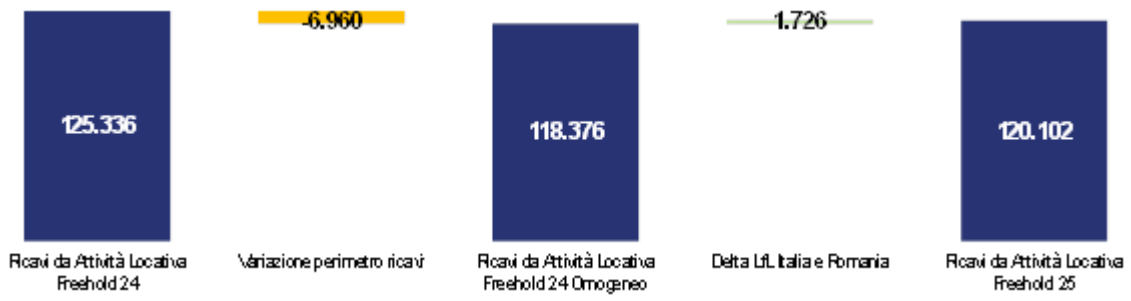
CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 31/12/2025	(b) 31/12/2024
Ricavi da attività locativa freehold	120.102	125.336
Costi diretti da attività locativa freehold	-18.607	-21.405
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**101.495**	**103.931**
Ricavi da attività locativa leasehold	9.323	9.419
Costi diretti da attività locativa leasehold	-493	-309
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**8.830**	**9.110**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**110.325**	**113.041**
Ricavi da servizi	8.868	8.218
Costi diretti da servizi	-6.565	-5.812
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**2.303**	**2.406**
Personale di sede	-8.144	-7.387
Spese generali	-5.853	-6.102
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**98.631**	**101.958**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**71,3%**	**71,3%**
Ricavi da vendita immobili	2.112	2.276
Costo del venduto e altri costi da trading	-2.626	-2.524
Risultato operativo da trading	**-514**	**-248**
EBITDA	**98.117**	**101.710**
Ebitda Margin	**69,9%**	**70,0%**
Svalutazioni e adeguamento fair value	9.020	-25.171
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-5.859	-6.702
Ammortamenti e altri accantonamenti	-4.125	-3.348
EBIT	**97.153**	**66.489**
Gestione finanziaria	-59.495	-67.135
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-5.374	-29.150
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**32.284**	**-29.796**
Imposte	-282	-288
UTILE DEL PERIODO	**32.002**	**-30.084**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**32.002**	**-30.084**

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 gestionale consolidato, ed in particolare, l'EBTDA 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 del Gruppo. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

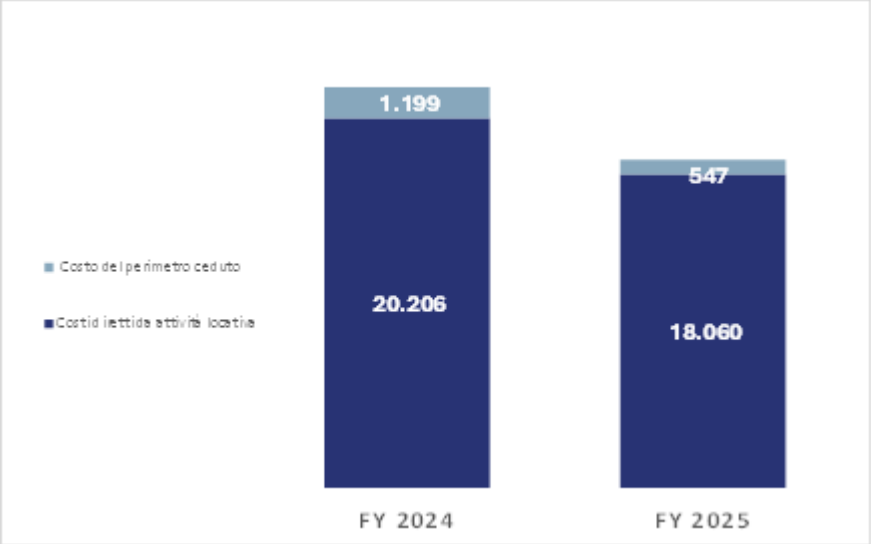
Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 31 dicembre 2025, i ricavi da attività locativa freehold ammontano a 120.102 migliaia di Euro in decremento rispetto ai 125.336 migliaia di Euro del 31 dicembre 2024 imputabile sostanzialmente all'operazione di cessione immobiliare perfezionata nel mese di Aprile 2024 e alle cessioni di cinque gallerie del portafoglio rumeno avvenute nel corso del 2025. Per un più corretto confronto, a seguito delle dismissioni, sono stati calcolati i ricavi locativi 2024 omogenei pari a 118.376 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto (di cui 5.735 migliaia di Euro perimetro Italia, 1.225 migliaia di Euro Romania).



L'incremento rispetto al 2024 omogeneo, pari a 1.726 migliaia di Euro, è dovuto alla crescita dei ricavi like for like Italia (+1,5%), mentre la Romania è sostanzialmente flat.

I **costi diretti da attività locativa freehold** ammontano a 18.607 migliaia di Euro. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente ai costi del portafoglio ceduto che si riducono di 652 migliaia di Euro. A perimetro omogeneo i costi diretti ammontano a 18.060 migliaia di Euro, in decremento del 10,6% rispetto all'esercizio precedente, dovuti principalmente a minori accantonamenti e perdite su crediti, minor IMU, minori spese condominiali e minori contributi commerciali.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) si attesta a 101.495 migliaia di Euro, in decremento di 2.436 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato il net rental income 2024 omogeneo, che tiene conto della variazione del perimetro, pari a 97.623 migliaia Euro: la variazione di perimetro di 6.308 migliaia di euro deriva dalla relativa variazione dei ricavi di 6.960 migliaia di Euro, e dei costi di 652 migliaia di Euro.
L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2024 è di 3.872 migliaia di euro, +4,0%.

Il **Net rental income leasehold** è pari a 8.830 migliaia di Euro, in decremento del 3,1% rispetto all'anno precedente.

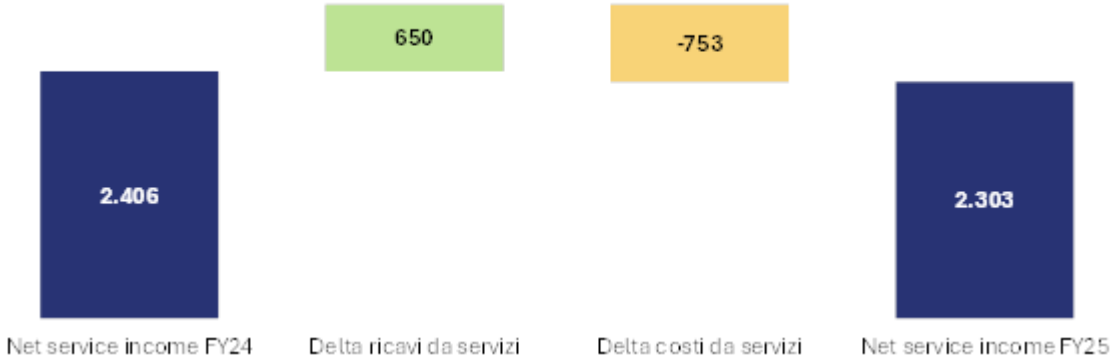
Il **Net rental income complessivo** è pari a 110.325 migliaia di Euro, in decremento del 2,4% rispetto ai 113.041 migliaia di Euro dell'anno precedente. Il net rental income omogeneo 2024 ricalcolato risulta pari a 106.733 migliaia di Euro con un incremento di 3.592 migliaia di Euro (3,4%).

Ricavi netti da servizi (Net service Income)

I **ricavi da servizi** si attestano a 8.868 migliaia di Euro in incremento di Euro 650 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, +7,9%, principalmente per maggiori project, property e facility management fees sul portafoglio ceduto Food. La voce è composta prevalentemente da ricavi da Facility Management pari a 6.650 migliaia di Euro, che costituisce il 75,0% del totale.

I **costi diretti da servizi** ammontano a 6.565 migliaia di Euro, in incremento di 753 migliaia di Euro, pari al +13% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare dovuta al maggior costo delle spese generali legate al business servizi, che sono state ribaltate nel corso del 2025, e all'ingresso di personale per la gestione dei nuovi mandati.

Il **Net services income** è pari a 2.303 migliaia di Euro, in decremento del 4,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



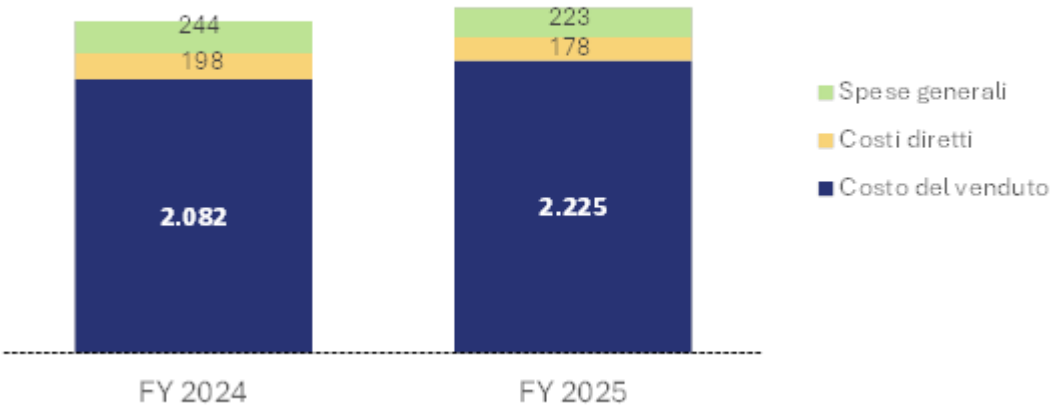
Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13.997 migliaia di Euro, in leggero incremento, 3,8%, rispetto ai 13.489 migliaia di Euro del 2024, dovuto principalmente a maggiori costi personale di sede e altre spese generali.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 10,1%.

Risultato operativo da trading

Nel 2025 relativamente al comparto Officine Storiche sono stati effettuati cinque rogiti di appartamenti. Su un totale di 42 appartamenti, al 31 dicembre 2025, sono stati effettuati 39 rogiti e stipulati 2 contratti preliminari che prevedono il rogito nel 2026.
Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 514 migliaia a causa dei costi per IMU, relativa ai tre sub ambiti oggetto di vendita, e dei costi societari relativi alla società Porta a Mare.
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:

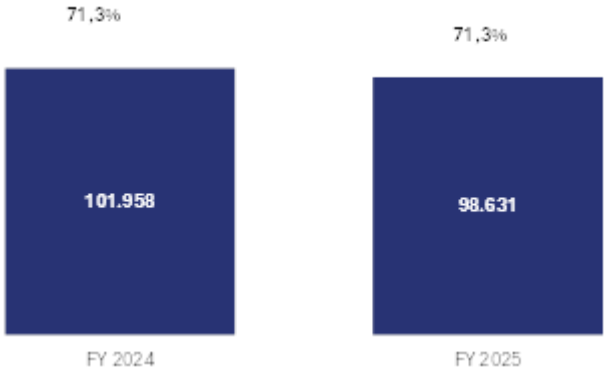


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2025 è pari a 98.631 migliaia di Euro, in decremento del 3,3% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento di 2.890 migliaia di Euro considerando il perimetro omogeneo. **L'EBITDA complessivo** è pari a 98.117 migliaia di Euro e registra un decremento del 3,5%. La variazione positiva del EBITDA complessivo omogeneo ammonta a 2.715 migliaia di Euro.

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2025 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:

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



Adeguamento del *Fair Value* e ripristini/svalutazioni

La voce adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni degli investimenti immobiliari, immobilizzazioni in corso e rimanenze, al 31 dicembre 2025, risulta positiva per Euro 3.161 migliaia, in miglioramento rispetto alla variazione negativa pari ad Euro 31.873 migliaia del 31 dicembre 2024.

La variazione del fair value, positiva per Euro 3.385 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 5.850 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 13.514 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 472 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 26.612 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 3.390 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 224 migliaia è dovuta (i) per Euro 250 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti (ii) solo parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 27 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.

EBIT

L'EBIT si è attestato a 97.153 migliaia di Euro in significativo miglioramento rispetto all'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

La cessione di cinque immobili del portafoglio romeno, facente capo alla società controllata Win Magazin, ha complessivamente generato un impatto economico negativo pari a Euro 1.525 migliaia, comprensivo dei costi accessori legati alla transazione. Si ricorda che in tutte le cessioni sono rimaste a carico della società cedente i costi per le opere di adeguamento tecnico.

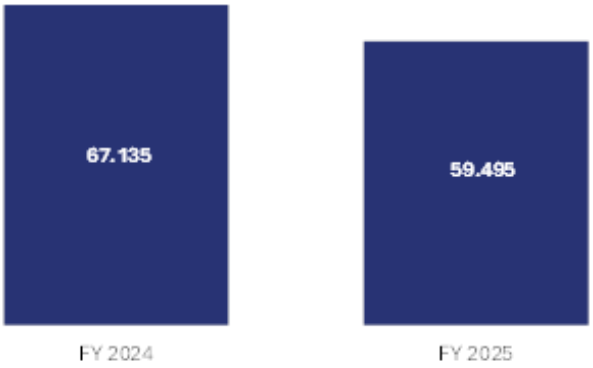
Nello specifico, si ricorda che nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto:

- in data 14 febbraio 2025 un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj, a favore di un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 8,3 milioni;
- in data 3 giugno 2025, un atto di vendita del centro commerciale "Crinul Nou", situato ad Alexandria, cittadina di circa 50.000 abitanti a 90 chilometri a sud di Bucarest. Anche in questo caso, l'acquirente è un investitore privato rumeno e il corrispettivo pattuito è pari a circa Euro 3,3 milioni;
- in data 31 luglio 2025 la società Win Magazin S.A. ha sottoscritto un ulteriore contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Central" situato a Vaslui, a favore di un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 2,2 milioni. Come per le precedenti operazioni;
- in data 21 novembre 2025, un atto di vendita del centro commerciale "Winmarkt Oltul" situato a Slatina, città di circa 78.000 abitanti a oltre 180 chilometri a ovest di Bucarest. Anche in questo caso, l'acquirente è un investitore privato rumeno e il corrispettivo pattuito è pari a circa Euro 2,4 milioni;
- in data 16 dicembre 2025, un atto di vendita del centro commerciale "Winmarkt Diana" situato a Tulcea, città di circa 65.000 abitanti a oltre 300 chilometri a est di Bucarest. Anche in questo caso, l'acquirente è un investitore privato rumeno e il corrispettivo pattuito è pari a circa Euro 5,6 milioni.

La voce "Risultato gestione partecipazioni" pari a Euro 2.849 migliaia, si riferisce alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Juice.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	(1.525)	0	(1.525)
Risultato conferimento immobili Fondo Food	0	(4.689)	4.689
Risultato deconsolidamento Fondo Food	0	(24.411)	24.411
Minusvalenze cessioni cespiti	0	(38)	38
Risultato gestione partecipazioni	(2.849)	(12)	(2.837)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(4.374)**	**(29.150)**	**24.776**

Gestione Finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 67.135 migliaia di Euro del 2024 a 59.495 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025. Il decremento, pari a circa Euro 7.640 migliaia, è dovuto principalmente:

- dai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari conseguente al rimborso integrale degli stessi effettuato nel mese di marzo 2025, nonché alla riduzione del relativo costo ammortizzato;
- dall'incremento degli interessi passivi su mutui, derivante dall'operazione di rifinanziamento conclusa nel mese di febbraio 2025, e da maggiori oneri per contratti IRS (Interest Rate Swap), sottoscritti a copertura parziale del nuovo finanziamento.

Al 31 dicembre 2025 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,10% in decremento rispetto al 6,04% del 31 dicembre 2024, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 6,33% in decremento rispetto al 7,55% del 31 dicembre 2024.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 1,6x, sostanzialmente in linea al 1,5x del 31 dicembre 2024.

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 2,0x, in lieve aumento rispetto al 1,8x del 31 dicembre 2024.

Imposte

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imposte correnti	2.928	1.137	1.791
Imposte differite passive/(differite attive)	(2.574)	(911)	(1.663)
Sopravvenienze attive/passive - accantonamenti	(72)	62	(134)
Imposte sul reddito	**282**	**288**	**(6)**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 282 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 in decremento di Euro 6 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2025.

Le imposte correnti ammontano a Euro 2.928 migliaia, con un incremento di Euro 1.791 migliaia rispetto all'anno precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alle cessioni degli immobili avvenute nel 2025.

Le imposte differite, positive per Euro 2.574 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 1.663 migliaia rispetto al periodo di confronto. Tale dinamica è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili avvenute nel 2025 (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale "Centro Nova".

Utile Netto del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 32.002 migliaia di Euro, rispetto alla perdita pari a 30.084 migliaia di Euro consuntivata nell'anno precedente.

Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione del risultato rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 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 2025 risulta pari ad 41.216 migliaia di Euro (+15,7 %) in incremento rispetto all'anno precedente nonostante la variazione del perimetro che è stata più che compensata dal risparmio della gestione finanziaria ricorrente.
In termini omogenei, l'FFO (Funds From Operations) è cresciuto nel 2025 di 11.901 migliaia di Euro.

Funds from Operations	FY 2025	FY 2024	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	**98.631**	**101.958**	**(3.327)**	**-3,3%**
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(8.952)	(8.901)	(51)	0,6%
Gest. Finanziaria Adj**	(47.241)	(55.880)	8.639	-15,5%
Imposte correnti del periodo e Altro*	(1.222)	(1.554)	332	-21,4%
FFO	**41.216**	**35.623**	**5.593**	15,7%

** Gest Finanziaria Adj è relativa alla gestione finanziaria al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry

2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 31 dicembre 2025 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.687.320	1.671.834	15.486	0,93%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.512	2.484	28	1,13%
Attività immateriali	7.284	7.481	(197)	-2,63%
Altre attività materiali	8.292	9.037	(745)	-8,24%
Attività destinate alla vendita	-	8.520	(8.520)	-100,00%
Crediti vari e altre attività non correnti	166	140	26	18,35%
Partecipazioni	103.313	106.005	(2.692)	-2,54%
Capitale Circolante Netto	480	4.411	(3.931)	-89,12%
Fondi	(8.970)	(10.645)	1.675	-15,74%
Debiti e altre passività non correnti	(10.930)	(10.823)	(107)	0,99%
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.025)	(10.103)	2.078	-20,57%
Totale impieghi	**1.781.442**	**1.778.341**	**3.101**	**0,17%**
Totale patrimonio netto di gruppo	992.545	970.273	22.272	2,30%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(482)	1.594	(2.076)	-130,24%
Posizione finanziaria netta	789.379	806.474	(17.095)	-2,12%
Totale Fonti	**1.781.442**	**1.778.341**	**3.101**	**0,17%**

Si riportano di seguito le principali variazioni rispetto al 31 dicembre 2024.

Gli **Investimenti immobiliari** hanno subito un incremento pari a Euro 15.486 migliaia, determinato dai seguenti fattori:

- acquisto immobile a destinazione logistica: il 18 dicembre 2025 IGD ha acquistato un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di Euro 11.015 migliaia, comprensivo degli oneri accessori, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.
- cessioni Romania: nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto cinque contratti definitivi per la vendita di altrettanti centri commerciali, per un importo di Euro 12.900 migliaia;
- interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 13.947 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
- restyling del centro commerciale Leonardo;
- fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli;
- fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena;
- revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma.
- adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 33.951 migliaia e svalutazioni per Euro 20.855 migliaia con un impatto netto positivo pari ad Euro 13.098 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 5.850 migliaia.

Le ***Altre attività materiali*** hanno subito una variazione negativa pari a Euro 745 migliaia riconducibile:

- agli ammortamenti dell'esercizio pari ad Euro 1.1379 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 197 migliaia, riconducibile principalmente:

- agli ammortamenti registrati nel 2025 pari ad Euro 396 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 281 migliaia.

Le ***Immobilizzazioni in corso e acconti*** hanno registrato un incremento pari a Euro 28 migliaia, attribuibile al seguente fattore:

- rivalutazione del Progetto Ampliamento Portogrande.

La voce ***Partecipazioni*** risulta in decremento per Euro 2.692 migliaia, riconducibile alla svalutazione della partecipazione nel fondo Juice per Euro 2.849 migliaia solo parziamente compensata con la sottoscrizione di nuove quote nel fondo Food per Euro 180 migliaia.

Il ***Capitale Circolante Netto*** ha registrato un decremento pari ad Euro 3.931 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024, dovuto principalmente ai seguenti fattori:

- decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari a Euro 3.677 migliaia;
- decremento delle rimanenze, con una variazione annua pari a Euro 2.224 migliaia, determinata:
  - dalla vendita di 5 unità residenziali e 6 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 2.225 migliaia;
  - dalla svalutazione parziale dei sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale pari a Euro 251 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 251 migliaia;
- incremento delle altre attività correnti, pari a Euro 1.814 migliaia, principalmente attribuibile all'aumento dei risconti attivi, del credito per IVA e e agli altri crediti.
- decremento delle altre passività per Euro 2.047 migliaia, attribuibile principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi e dei depositi cauzionali.

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Δ	%
Rimanenze e acconti	19.765	21.989	(2.224)	-10,11%
Crediti commerciali vs terzi	6.954	10.542	(3.588)	-34,04%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	719	808	(89)	-11,01%
Altre attività correnti	4.703	2.889	1.814	62,79%
Debiti commerciali e altri debiti	14.427	13.731	696	5,07%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.417	1.395	22	1,58%
Passività per imposte	2.634	1.461	1.173	80,29%
Altre passività	13.183	15.230	(2.047)	-13,44%
Capitale Circolante Netto	**480**	**4.411**	**(3.931)**	-89,12%

I ***Fondi*** registrano un decremento pari ad Euro 1.675 migliaia dovuto *(i)* all'accantonamento del salario variabile di competenza 2025 che sarà erogato ai dipendenti nel 2026, *(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.

I ***Debiti e altre passività non correnti*** registrano un aumento di Euro 107 migliaia.

Il ***Patrimonio netto di Gruppo***, al 31 dicembre 2025, si è attestato ad Euro 992.545 migliaia e la variazione positiva pari ad Euro 22.272 migliaia è dovuta:

- all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 3.009 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 313 migliaia;
- all'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 76 migliaia per la capogruppo ed Euro 157 migliaia per una società controllata;
- alla distribuzione dei dividendi per un importo pari a circa Euro 11.034 migliaia;
- all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 32.002 migliaia.

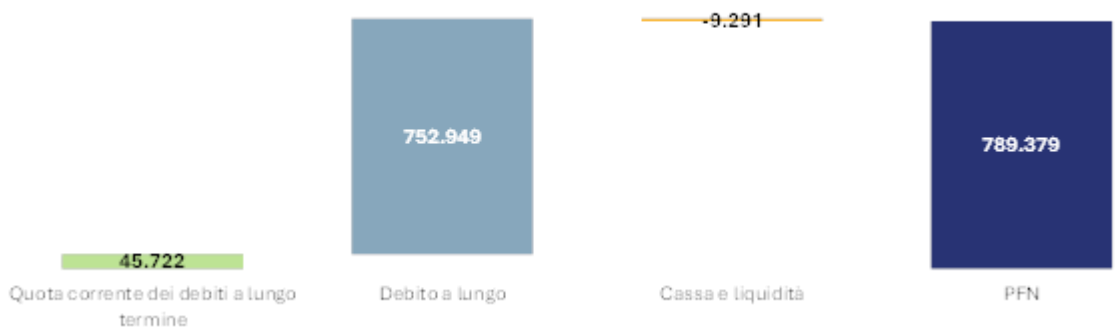
Le ***Imposte differite passive (attive) nette***, che passano da Euro 10.103 migliaia ad Euro 8.025 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ;

Le ***(Attività) e Passività nette per strumenti derivati*** La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2025 ha determinato una variazione positiva delle passività rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 2.076 migliaia.

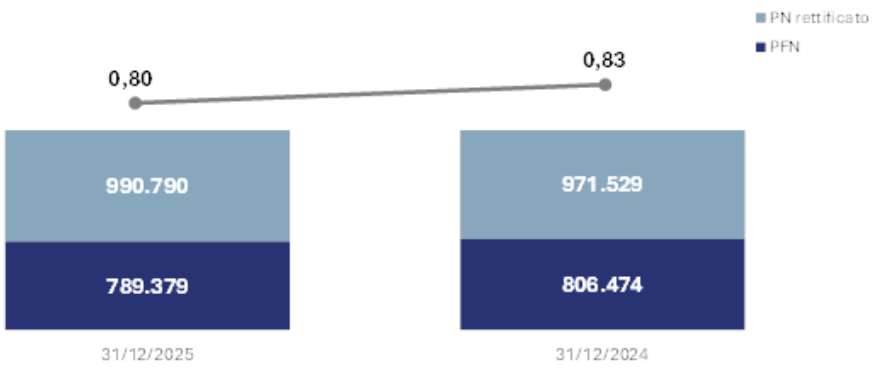
L'***indebitamento finanziario netto*** al 31 dicembre 2025 risulta in riduzione rispetto all'esercizio precedente e presenta una variazione pari a Euro 17 milioni analiticamente riportata nella tabella che segue:

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 2025, pari a 0,80, risulta sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2024 pari a 0,83.


PN rettificato
PFN
0,80
0,83
990.790
789.379
971.529
806.474
31/12/2025
31/12/2024

2.3 // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA[11] , reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations [12].

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.

[11] European Public Real estate Association
[12] Vedere www.epra.com

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	31/12/2025	31/12/2024
EPRA NRV (€'000)	€ 1.003.539	€ 985.934
EPRA NRV per share	€ 9,09	€ 8,94
EPRA NTA	€ 996.255	€ 978.453
EPRA NTA per share	€ 9,03	€ 8,87
EPRA NDV	€ 985.571	€ 965.618
EPRA NDV per share	€ 8,93	€ 8,75
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,3%
EPRA 'topped-up' NIY	6,6%	6,6%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,4%	5,3%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	3,9%	4,8%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,0%	4,2%
EPRA LTV	45,3%	46,4%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs	23,5%	23,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs	19,7%	19,7%
EPRA Earnings (€'000)	€ 40.380	€ 30.365
EPRA Earnings per share	€ 0,37	€ 0,28

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2025, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

EPRA Net Asset Value	31/12/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	**992.545**	**992.545**	**992.545**	**970.273**	**970.273**	**970.273**
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	12.447	12.447		14.068	14.068	
vi) Fair value of financial instruments	(1.453)	(1.453)		1.593	1.593	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.566)	(6.566)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(718)			(833)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(408)			1.994
NAV	1.003.539	996.255	985.571	985.934	978.453	965.618
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	**9,09**	**9,03**	**8,93**	**8,94**	**8,87**	**8,75**
Variazione % vs 31/12/2024	*1,8%*	*1,8%*	*2,1%*			

L'NRV risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2024 (+1,8%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: *(i)* la variazione positiva del fair value degli immobili, *(iii)* risultato ricorrente (FFO), *(ii)* altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 (+1,8%). 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 2024 (+2,1%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche il decremento della valutazione al *fair value* del debito.

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-dic-25					Consuntivo 31-dic-24				
€'000		*Italia*	*Romania*	*Totale (no IFRS16)*	*Leasehold*	*Totale*	*Italia*	*Romania*	*Totale (no IFRS16)*	*Leasehold*	*Totale*
Investment property – wholly owned		1.593.225	92.330	**1.685.555**	4.441	**1.689.996**	1.555.555	117.160	**1.672.715**	10.292	**1.683.007**
Investment property – share of JVs/Funds		0	0	**0**	0	**0**	0	0	**0**	0	**0**
Trading property (including share of JVs)		19.219	0	**19.219**	0	**19.219**	21.460	0	**21.460**	0	**21.460**
Less developments		-21.589	0	**-21.589**	0	**-21.589**	-32.839	0	**-32.839**	0	**-32.839**
Completed property portfolio		1.590.855	92.330	**1.683.185**	4.441	**1.687.626**	1.544.176	117.160	**1.661.336**	10.292	**1.671.628**
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	**0**	0	**0**	0	0	**0**	0	**0**
Gross up completed property portfolio valuation	***B***	***1.590.855***	***92.330***	***1.683.185***	***4.441***	***1.687.626***	***1.544.176***	***117.160***	***1.661.336***	***10.292***	***1.671.628***
Annualised cash passing rental income		112.965	8.093	**121.058**	9.529	**130.587**	109.525	10.546	**120.071**	9.140	**129.211**
Property outgoings		-14.162	-1.472	**-15.634**	-512	**-16.146**	-14.329	-1.592	**-15.921**	-308	**-16.229**
Annualised net rents	***A***	***98.803***	***6.621***	***105.424***	***9.017***	***114.441***	***95.196***	***8.954***	***104.150***	***8.832***	***112.982***
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		5.394	226	**5.620**	216	**5.836**	4.704	271	**4.975**	187	**5.162**
Topped-up net annualised	***C***	**104.197**	**6.847**	**111.044**	**9.233**	**120.277**	**99.900**	**9.225**	**109.125**	**9.019**	**118.144**
EPRA NIY	**A/B**	**6,2%**	**7,2%**	**6,3%**	**203,0%**	**6,8%**	**6,2%**	**7,6%**	**6,3%**	**85,8%**	**6,8%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/B**	**6,5%**	**7,4%**	**6,6%**	**207,9%**	**7,1%**	**6,5%**	**7,9%**	**6,6%**	**87,6%**	**7,1%**

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 3,9% in calo rispetto all'anno precedente.

La vacancy rate Gallerie si attesta al 4,4% in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 5,0% in incremento rispetto al 4,2% del 31 dicembre 2024.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	4,8	4,8	0,4
Estimated rental value of the whole portfolio	B	11,8	108,7	120,6	7,5
EPRA Vacancy Rate	**A/B**	**0,0%**	**4,4%**	**3,9%**	**5,0%**

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

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION **Cost Ratios**	**FY CONS_2025**	**FY CONS_2024**
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-40.035	-41.457
(ii) Net service charge costs/fees	4.043	4.202
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	6.472	6.428
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	89	41
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	0	47
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	**-29.431**	**-30.739**
(ix) Direct vacancy costs	-4.752	-4.987
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	**-24.679**	**-25.752**
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	129.425	134.708
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-4.043	-4.202
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	**125.382**	**130.506**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	**23,5%**	**23,6%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	**19,7%**	**19,7%**

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in lieve decremento rispetto al 31 dicembre 2024, principalmente per gli effetti del portafoglio ceduto, sia in termini di ricavi che costi.
L'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in linea rispetto all'anno precedente.

Il Gruppo, nel corso dell'anno 2025, 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:

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION — Earnings & Earnings Per Share	FY CONS_2025	FY CONS_2024
Earnings per IFRS income statement	**32.002**	**-30.084**
EPRA Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	-3.161	31.873
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	5.374	29.150
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	113	-194
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-32	54
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	6.309	1.159
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Adjustments related to funding structure		
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	0	-491
(x) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-225	-1.102
(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
EPRA Earnings	**40.380**	**30.365**
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	4.153	3.348
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	32	-54
(d) Contingent tax	-72	62
(e) Other deferred tax	-643	191
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	73
(h) Ground rent costs, adjustement financial results and non-recurring expenses	-3.006	-7.558
(i) Other Adjstument for no core activities	364	9.196
Company specific Adjusted Earnings	**41.208**	**35.623**
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	**0,37**	**0,28**

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 2025 registra un incremento di Euro 10.015 migliaia pari a +33,0%, maggiore rispetto all'incremento dell'FFO per maggiori ammortamenti e accantonamenti generici e agli oneri finanziari non ricorrenti (esclusi dall'FFO) rispetto all'anno precedente.

EPRA
EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

€/000	I) LTV under IFRS as reported witout EPRA adjustments	II) Adjustments to arrive at Epra Group LTV	III) Group Epra LTV before material associates adjustments	IV) Share of Material Associates (€ M)	V) Epra LTV
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	501.265	426	501.691	25.251	526.942
Bond Loans	296.061	0	296.061		296.061
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	0	0	0		0
Net Payables	0	39.019	39.019		39.019
Owner-occupied property (debt)	0	1.347	1.347		1.347
Exclude:			0		0
Cash and cash equivalents	9.291	0	9.291	3.265	12.556
Net Debt (a)	**788.035**	**40.792**	**828.827**	**21.986**	**850.813**
			0		
Include:			0		
Owner-occupied property	0	6.355	6.355		6.355
Investment properties at fair value	1.790.045	0	1.790.045	58.425	1.848.470
Properties held for sale	0		0		0
Properties under development	22.277	382	22.659		22.659
Intangibles	0	718	718		718
Financial assets	0	-426	-426		-426
Total Property Value (b)	**1.812.322**	**7.029**	**1.819.351**	**58.425**	**1.877.776**
LTV (a/b)	**43,5%**		**45,6%**		**45,3%**

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)	31/12/2025	31/12/2024
Acquisitions	**11.020**	**0**
Development	**250**	**900**
Investment properties	**14.140**	**19.090**
Incremental lettable space	*0*	*0*
No incremental lettable space	*6.413*	*11.503*
Tenant incentives	*0*	*0*
Other material non-allocated types of expenditure	*7.727*	*7.587*
Capitalised interest (if applicable)	**0**	**0**
Total CapEx	**25.410**	**19.990**

Nella voce **Acquisitions** è compreso l'immobile a destinazione logistica acquisito nel corso del 2025, denominato "Logistica San Vito".
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 2025, 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 2025, emessi da ciascun valutatore.
La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione.

2.4 // IL TITOLO

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

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

I codici dell'azione IGD sono:

RIC: IGD.MI

BLOOM: IGD IM

ISIN: IT0005322612

ID strumento: 327.322

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

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

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

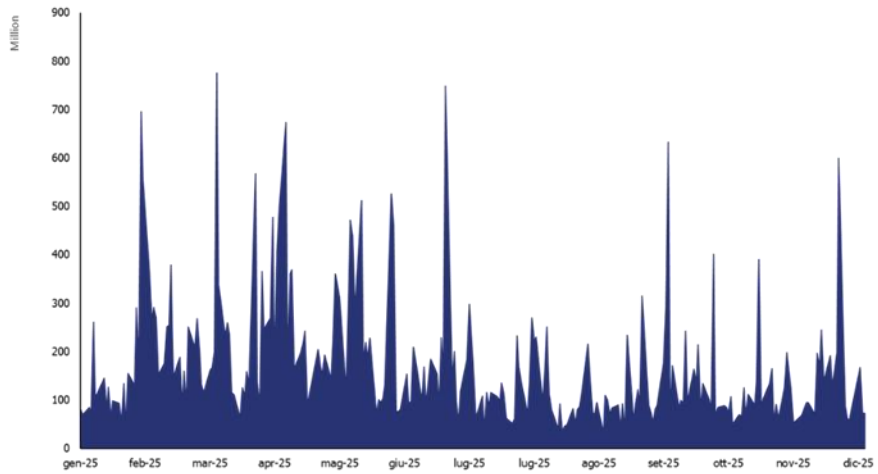
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente di cinque 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, Sustainalytics ESG Universe: Ratings+ Index.

IGD ha al proprio attivo due rating finanziari da parte delle agenzie Fitch Ratings Ltd. e S&P Global Ratings: in particolare Fitch ha assegnato alla Società il rating investment grade BBB- con Outlook Stabile, mentre il rating conferito da S&P è BB con Outlook Positive.

IGD può inoltre contare su di nove rating ESG indipendenti e unsolicited, oltre a due rating solicited, da parte di CDP e GRESB.

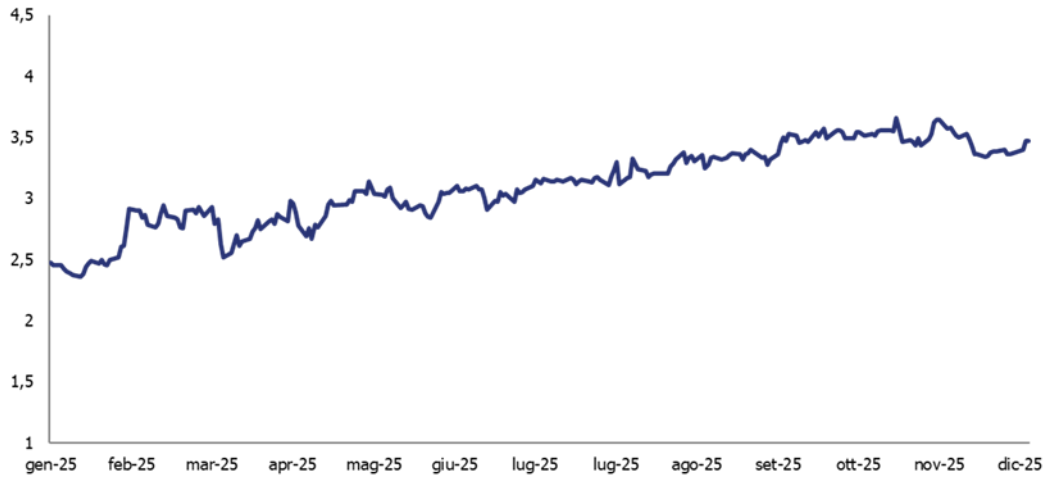
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2025



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Nel corso del 2025 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 169.644 pezzi per un controvalore medio pari a 518.126 Euro. La seduta borsistica del 6 marzo 205 ha fatto registrare il dato più elevato, con 775.042 pezzi scambiati e un controvalore pari a 2.034.485 Euro.

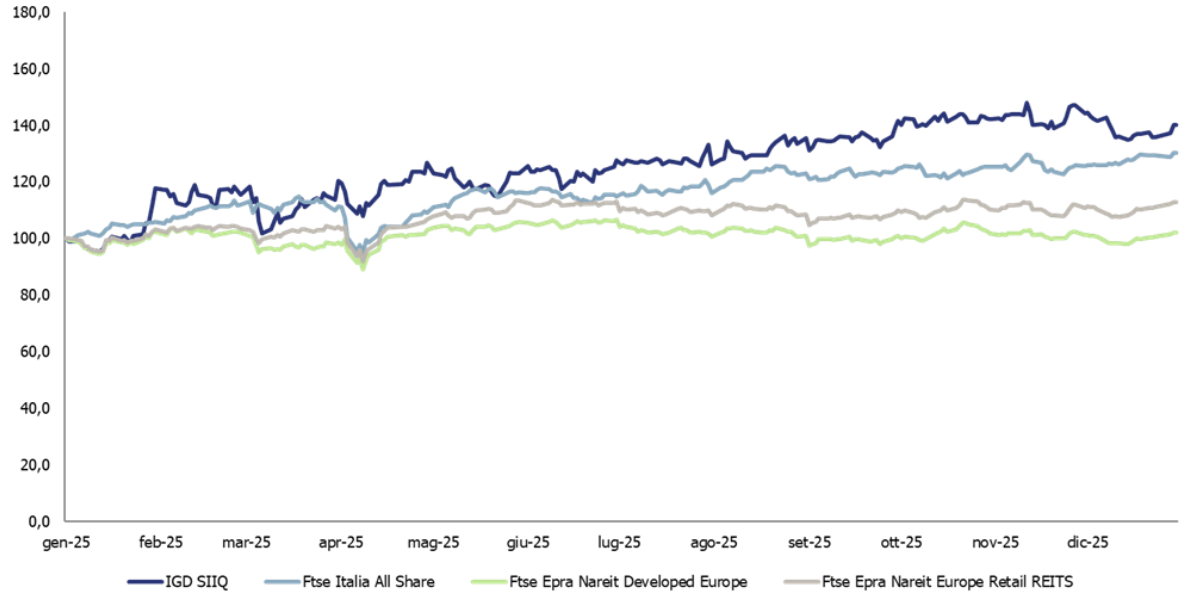
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2025



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Il prezzo del titolo IGD ha registrato un andamento particolarmente positivo nel corso del 2025, chiudendo l'anno con un **incremento pari al 40,25%**. A partire da un valore di 2,475 Euro del 2 gennaio 2025, ha infatti raggiunto 3,47 Euro nell'ultima seduta borsistica dell'anno, il 31 dicembre 2025. Il massimo dell'esercizio è stato toccato il 12 novembre, a 3,66 Euro, mentre il minimo è stato registrato il 13 gennaio, a 2,36 Euro.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Europe REITS (base 2.1.2025 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

La buona performance dell'azione IGD si è sviluppata in maniera progressiva e complessivamente costante nell'arco dell'anno, a testimonianza dell'apprezzamento da parte del mercato per il percorso strategico intrapreso e per il miglioramento dei fondamentali del Gruppo.
In particolare, il mercato ha recepito positivamente i progressi realizzati sul fronte della struttura finanziaria, con l'allungamento delle scadenze del debito, la riduzione del costo medio e l'avvio del programma di dismissione di asset non core. A tali elementi si è aggiunta la ripresa della politica di distribuzione dei dividendi, elemento che ha contribuito a rafforzare la visibilità e l'attrattività del titolo presso la comunità finanziaria.

Anche il contesto di mercato si è rivelato nel complesso favorevole: il 2025 è stato un anno particolarmente positivo per Borsa Italiana con il **FTSE Italy All-Share** in crescita del 30,2% rispetto alla fine del 2024; a fare da traino al rialzo dell'indice hanno contribuito soprattutto i titoli del comparto bancario e quelli legati alla difesa.

Per quanto riguarda gli indici europei di riferimento del settore immobiliare, l'**EPRA Nareit Developed Europe** ha mostrato un andamento sostanzialmente stabile nel corso dell'anno, chiudendo il 2025 con una crescita contenuta pari al 2,0%. Più significativa, invece, la performance dell'**Epra Nareit Europe REITs**, indice di riferimento specifico per le società classificate come R.E.I.T. (Real Estate Investment Trust), che ha registrato un incremento annuo del 12,8%, beneficiando di una rinnovata attenzione degli investitori verso il comparto retail real estate.

In questo scenario, il titolo IGD ha tuttavia evidenziato una sovraperformance significativa rispetto a tutti gli indici presi a confronto, riconducibile ai risultati conseguiti nel primo anno di

attuazione del Piano Industriale 2025-2027. L'andamento del titolo nel 2025 riflette il crescente apprezzamento del mercato per la capacità del Gruppo di tradurre le proprie linee guida strategiche in risultati concreti e di posizionarsi su un percorso di creazione di valore sostenibile nel medio-lungo periodo.

Attività di Investor Relations

Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD a fine 2025 si attesta a 3,83 Euro. Le raccomandazioni degli analisti risultano suddivise tra neutrali (un rating "Neutral") e suggerimenti di acquisto (con tre rating "Upside", "Buy" e "Accumulate").
Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel 2025 IGD ha tenuto quattro presentazioni in forma di conference call:

- il 6 marzo, per i risultati del Bilancio 2024;
- il 6 maggio, per i risultati del primo trimestre 2025;
- il 5 agosto, per i risultati del primo semestre 2025;
- il 11 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2025.

Alle quattro conference call si sono complessivamente collegate 122 persone: un dato in calo rispetto al 2024, quando i partecipanti erano stati in totale 180, ma le conference call erano state cinque.

Durante il 2025 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con **97 investitori istituzionali nel corso dell'anno**; tra questi, sono state 46 le società di asset management che hanno incontrato IGD per la prima volta, un dato in forte crescita rispetto alle 19 del 2024 che testimonia l'interesse ritrovato degli investitori sul titolo IGD.
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 26 marzo 2025, l'Epra Conference tenutasi a Stoccolma nei giorni 16-18 settembre e l'Italian Excellences Conference organizzata da Intesa Sanpaolo a Parigi il 14 ottobre.
Sul versante dei rapporti con gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, IGD ha invece partecipato alla European Real Estate Capital Market Conference organizzata da Morgan Stanley e alla European Real Estate Equity and Debt Conference organizzata da Goldman Sachs; entrambi gli eventi si sono tenuti a Londra a giugno e settembre rispettivamente.
Non da ultimo, la Società ha realizzato continuativamente nel corso dell'anno anche una serie di incontri One-to-One virtuali e non con investitori equity e bondholder interessati ad approfondire temi specifici sulle performance storiche e sulle prospettive di IGD.

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

A settembre 2025, **per il proprio Bilancio Finanziario Consolidato 2024**, IGD ha ricevuto per l'**ottavo 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 169 società europee del settore immobiliare.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2024, IGD ha ottenuto per l'undicesimo 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 162 società europee del settore immobiliare.

Calendario finanziario 2026

26 febbraio - Consiglio di amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025.

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

7 maggio - Consiglio di amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2026.

4 agosto - Consiglio di amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026.

12 novembre - Consiglio di amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2026.

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

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 è stato 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 sono stati 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*" (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*" (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 ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 163 milioni di Euro) seguite da circa 277 milioni di Euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031.
Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che risultano rispettati.

***

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita 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. 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.

***

Il 6 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024. 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 2024, sottoposto a limited assurance da parte di Deloitte & Touche per certificare la conformità ai più importanti standards sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards).
Infine, 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.

***

Nel contesto del processo di riorganizzazione funzionale avviato nei mesi precedenti, la Società ha provveduto all'accorpamento delle aree "Finanza e Tesoreria" e "Pianificazione, Controllo, Investor Relations e Sostenibilità", riunendole sotto un'unica direzione affidata alla nuova figura di Chief Financial Officer (CFO) di Gruppo. In data 27 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ, previo parere favorevole del Comitato Nomine e Remunerazioni, ha nominato il Dott. Luca Lucaroni quale CFO e Dirigente con Responsabilità Strategiche.

***

In data 16 aprile 2025 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2024 di IGD, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 marzo 2025, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 26,9 milioni di Euro e 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 di Euro 0,10 per azione per complessivi Euro 11 milioni. 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. Infine, l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato tutte le modifiche statutarie proposte dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 nei termini ed in conformità con le proposte indicate dal Consiglio di Amministrazione nella propria Relazione messa a disposizione del pubblico in vista dell'Assemblea (la "Relazione"). In particolare, è stata approvata la modifica dell'articolo 7 dello Statuto che ha introdotto la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1, del TUF, allo scopo di incentivare l'investimento a medio-lungo termine nella Società da parte dei propri azionisti, la modifica all'articolo 13 dello Statuto che ha introdotto la possibilità di tenere le assemblee mediante la partecipazione esclusiva tramite il c.d. "Rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del TUF e la modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto finalizzata a un complessivo aggiornamento dello Statuto stesso funzionale a garantire una governance più efficiente, innovativa e in linea con le migliori prassi societarie.

***

In data 6 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziare periodiche aggiuntive al 31 marzo 2025.

***

In data 3 giugno 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Crinul Nou" situato ad Alexandria, città di circa 50.000 abitanti 90 chilometri a sud di Bucarest. Il centro si estende di una superficie (GLA) di 3.410 metri quadrati e ospita 31 punti vendita, tra cui key tenants come Carrefour, Pepco, Jolidon e Happy Cinema. Il controvalore complessivo è pari a circa 3,3 milioni di euro. A carico di Win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

***

In data 31 luglio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Central" situato a Vaslui, città di circa 55.000 abitanti a oltre 300 chilometri a nord di Bucarest. Il centro si estende di una superficie (GLA) di 3.621 metri quadrati e ospita 26 punti vendita, tra cui key tenants come Carrefour, Pepco e Jolidon. Il controvalore complessivo è pari a circa 2,2 milioni di euro. A carico di Win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

***

In data 5 agosto 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025.

***

Nel mese di settembre 2025 IGD ha ricevuto, per l'ottava volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2024. 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 l'undicesimo anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (Sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2024. Questo

riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

***

In data 28 ottobre 2025 si è completato con successo il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, *senior unsecured green*, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni.
Le obbligazioni, destinate a investitori qualificati, prevedono una cedola annua del 4.45%, e rimborso *bullet* a scadenza nel novembre 2030 (salvo ipotesi di rimborso anticipato in linea con la prassi di mercato) e saranno regolate dalla legge inglese.
La data di emissione delle obbligazioni (che saranno emesse alla pari), nonché della quotazione delle stesse su "Euro MTF", mercato non regolamento del Luxembourg Stock Exchange, è prevista per il 4 novembre 2025.
Inoltre, è atteso che alle obbligazioni sia attribuito un rating "BBB-" da parte dell'agenzia Fitch Ratings Ltd. In caso di *downgrading* a livello *sub-investment grade* o revoca del *rating* troverà applicazione uno *step-up* della cedola annua dell'1,25%.
Un ammontare corrispondente ai proventi netti derivanti da tale emissione sarà utilizzato per rifinanziare progetti *green* della categoria "*Green Buildings*" ai sensi del *Green Financing Framework* della Società, attualmente finanziati attraverso indebitamento bancario ipotecario.
Il nuovo green bond, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027, consente ad IGD di diversificare le proprie fonti di finanziamento, riequilibrare la composizione della Posizione Finanziaria Netta tra sistema bancario e mercato dei capitali, allungare ulteriormente il profilo delle scadenze e ridurre il tasso medio del debito.

***

In data 11 novembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziare periodiche aggiuntive al 30 settembre 2025.

***

In data 21 novembre 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Oltul" situato a Slatina, città di circa 78.000 abitanti a oltre 180 chilometri a ovest di Bucarest. Il centro ospita 22 punti vendita, tra cui key tenants come Carrefour Market, B&B Collection e Kendra. Il controvalore complessivo è pari a circa 2,4 milioni di euro. A carico di Win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

***

In data 16 dicembre 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Diana" situato a Tulcea, città di circa 65.000 abitanti a oltre 300 chilometri a est di Bucarest. Il centro ospita 27 punti vendita, tra cui key tenants come Fraher Market, H&M, Flanco, Pepco, Orange e Lensa. Il controvalore complessivo è pari a circa 5,6 milioni di euro. A carico di Win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

***

In data 18 dicembre 2025 IGD ha sottoscritto un accordo con Coop Alleanza 3.0 a supporto delle attività di gestione tecnica, property management e leasing su un portafoglio di oltre quaranta asset tra centri commerciali, ipermercati e supermercati.
Coop Alleanza 3.0 affiderà a IGD i mandati di gestione sia direttamente, sia attraverso gli organismi di gestione preposti, secondo una timeline progressiva dal 2026 al 2028.
IGD amplia così l'attività della Business Unit Asset Services for Third Parties, dedicata proprio alla gestione di asset di proprietà di terzi, in linea con la strategia delineata nel Piano Industriale 2025-2027.
Inoltre, nell'ambito dell'accordo, IGD ha acquisito da una società terza un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di 10,5 milioni di euro, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.
L'asset sarà sottoposto a un intervento di ampliamento, che prevede anche l'inserimento a cura e spese di Coop Alleanza 3.0 di impianti speciali per la conservazione e lo stoccaggio di prodotti a temperature controllate, fondamentali nella logistica per la GDO. IGD si impegna a rimborsare i costi dell'ampliamento, entro un cap fissato a 16 milioni di euro, al collaudo degli impianti realizzati nella nuova porzione, previsto non più tardi di giugno 2027. Il canone di locazione avrà un importo di 825.000 euro annui fino al rimborso dei costi da parte di IGD, per poi passare a un totale annuo pari a 1.980.000 euro, mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione della durata di 18 anni senza facoltà di recesso.
L'immobile è destinato a essere utilizzato da Coop Alleanza 3.0 per assicurare il servizio logistico su tutta la rete collocata in Friuli Venezia-Giulia e Veneto, inclusi numerosi asset oggetto del nuovo mandato di gestione stipulato con IGD, che a sua volta possiede o gestisce diversi centri commerciali nell'area (Conè a Conegliano Veneto, Clodì a Chioggia e Centro Piave a San Donà di Piave).
L'operazione nel suo complesso è coerente con la volontà di IGD di estendere la propria attività a ulteriori stadi della supply chain operando sull'intera filiera, dall'approvvigionamento alla vendita al dettaglio, supportando anche la creazione di valore, se si tiene conto che l'investimento ha un rendimento superiore allo yield degli ipermercati e dei supermercati del Portafoglio IGD. Questo approccio consente inoltre di ampliare il rapporto landlord-tenant in un'ottica innovativa, rafforzando la collaborazione oltre i limiti del retail tradizionale e nel contesto di un vero e proprio "Ecosistema Centro Commerciale IGD". L'accordo consolida la posizione di IGD sul mercato della gestione e consente alla società di proporsi come provider di riferimento per la prestazione di servizi destinati all'immobiliare retail e alla grande distribuzione organizzata, coerentemente con gli obiettivi del Piano Industriale 2025 – 2027.

Investimenti

Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito i lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, ha concluso le attività di ristrutturazione e riduzione dell'ipermercato e di fit out delle aree rinvenienti da tale riduzione presso il centro commerciale le Porte di Napoli di Afragola (Na) oltre alle attività di manutenzione straordinaria.
Ha inoltre acquisito un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento.
Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti nel corso del 2025:

	31/12/2025 Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,25
FIT-OUT Iper Porte di Napoli e aree rinvenienti dalla riduzone	1,85
Restyling Centro Leonardo	1,59
Manutenzioni straordinarie	10,56
Altri	0,14
Progetto IT	0,24
Totale progetti di sviluppo	**14,63**
Nuovi investimenti:	
Logistica San Vito al Tagliamento	11,02
Totale nuovi investimenti	**11,02**
Totale investimenti effettuati	**25,65**

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del periodo la società controllata Porta Medicea ha svolto lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 251 migliaia relativo alla destinazione residenziale. Al 31 dicembre 2025 sono state concluse le vendite di 5 unità residenziali e di 6 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 39 rogiti e stipulati 2 contratti preliminari che prevedono il rogito entro il 2026, su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

Al 31 dicembre 2025 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso dell'esercizio 2025 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 13.947 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli, di fit out presso i

centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena, di revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola.

Nuovi investimenti

Il 18 dicembre 2025 IGD ha acquisito un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di Euro 11.015 migliaia, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.
L'asset sarà sottoposto a un intervento di ampliamento, che prevede anche l'inserimento a cura e spese di Coop Alleanza 3.0 di impianti speciali per la conservazione e lo stoccaggio di prodotti a temperature controllate, fondamentali nella logistica per la GDO.

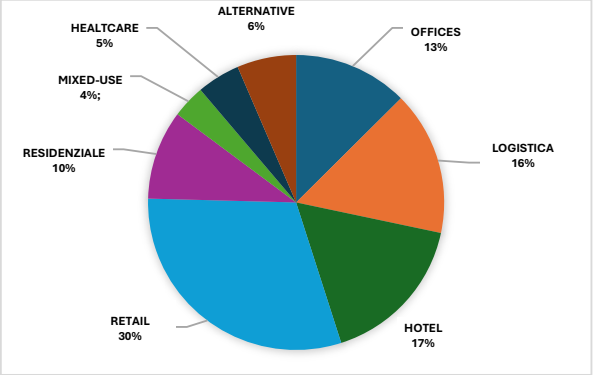
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i volumi del mercato immobiliare commerciale in Italia e Romania del 2025 per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD.

Il Mercato immobiliare europeo e italiano

Nel 2025 la ripresa del mercato immobiliare italiano è stata conclamata con volumi di investimenti che hanno raggiunto la cifra record di 13,5 mld/€* (+36% sul 2024). A questo risultato record ha contribuito la transazione di una piattaforma di eccezionali dimensioni concretizzatasi nel primo semestre dell'anno. Il mercato ha visto il consolidarsi delle transazioni di immobili "core" che hanno costituito il 40% del volume totale ed il ritorno dei capitali privati che hanno rappresentato il 20% del totale investimenti.
Gli investimenti retail hanno raggiunto la cifra di circa 4,1 mld/€ (comprensivi dell'operazione di Grandi stazioni di circa 1,5 mld/€) segnando una crescita del +49% rispetto al 2024. Il settore retail nel 2025 è tronato ad essere il settore più importatane in termini di volumi transati seguito con distacco dal settore Hotel che ha registrato volumi per circa 2,3mld/€ segnando una crescita del +7% rispetto all'anno precedente. Il settore Industrial&Logistic ha registrato volumi per circa 2,1 mld/€ segnando una crescita del +30% rispetto al 2024. L'Office ha registrato volumi per circa 1,7 mld/€ segnando una riduzione di -18% rispetto all'anno precedente. Segue il Living con un volume transato di 1,3 mld/€ ed una crescita del +79% rispetto al 2024. Healthcare, Alternative e Mixed USE tutti insieme hanno transato circa 2 mld/€ registrando tutte e tre crescite a tre cifre rispetto al 2024.
Il grafico seguente mostra la spaccatura degli investimenti avvenuti nel 2025 per classe immobiliare.

Breakdown investimenti commerciali Italia 2025



Fonte CBRE 4Q2025

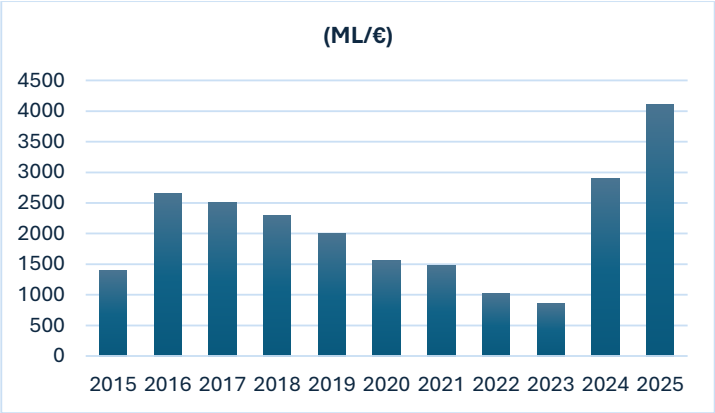
Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

La tabella seguente riporta le principali transazioni effettuate nell'anno:

QUARTER	PROPERTY	SUBMARKET	PROPERTY TYPE	SELLER / BUYER	PRICE
4	Carrefour Portfolio	Multi-city	Supermarket	Carrefour/New Princes	420€M
4	Casamassima	Bari	Shopping Centre	Ceetrus/Klepierre	165€M
4	Leroy Merlin Portfolio S&LB	Multi-city	Big Box	Leroy Merlin/Leadcrest Capital Partners	125€M
3	Oriocenter	Bergamo	Shopping Centre	Commerzreal / Percassi Group JV Generali	470€M
3	3 shopping villages portfolio	Multi-city	Factory Outlet	Blackstone / Frey-Cale Street	410€M
2	Centro Sicilia	Catania	Shopping Centre	GWM/Farallon-Reve	Conf.
1	The Mall Luxury Outlet	Multi-city	Factory Outlet	Kering/Simon Premium Outlets	350€M

La tabella seguente mostra l'evoluzione degli investimenti retail negli ultimi dieci anni.

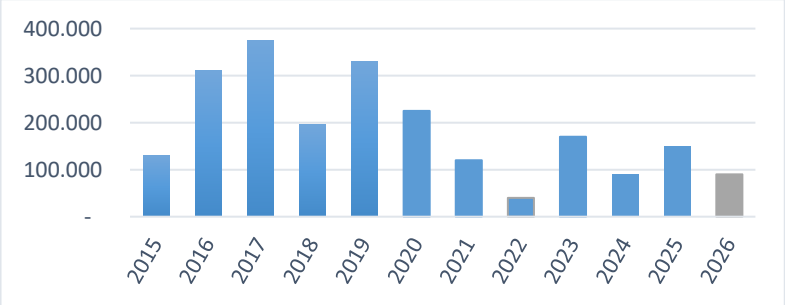
Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2015_2025



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2025

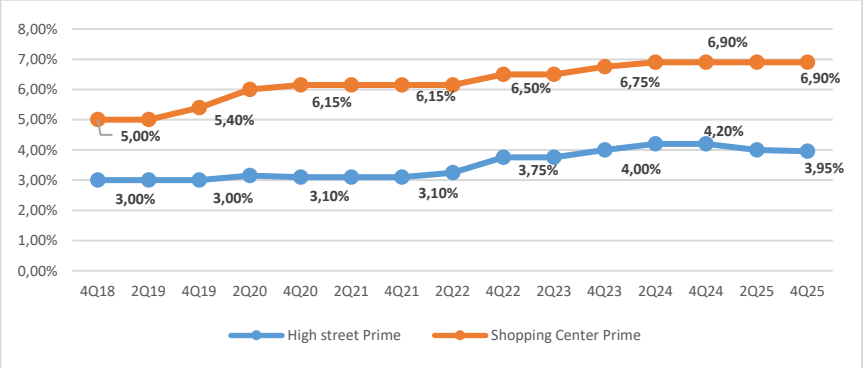
Nel 2025 sono stati completati circa 150.000 mq di nuova gla retail. La tabella seguente mostra l'evoluzione dei nuovi sviluppi retail rilasciati negli ultimi dieci anni con la stima per il 2026:

Grafico volume nuovi sviluppi retail (mq/gla)



Al 31 dicembre 2025 il net prime yield dei centri commerciali è rimasto invariato a 6,90% ed i "prime" è stato confermato a 1.100 €/ mq/anno.

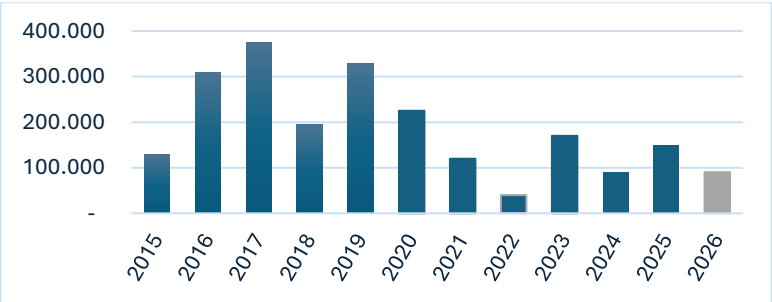
Grafico rendimenti immobiliari retail (NIY) Italia



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2025

L'offerta e pipeline settore retail

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 dicembre 2025 (GLA >10.000 mq)



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2025

Le principali aperture previste per il secondo semestre del 2025 sono Waltherpark a Bolzano e l'ampliamento dell'Outlet Village a Torino. Nel 2026 sono previste invece le aperture di Waterfront Mall a Genova e Fass Shopping Center a Elmas Cagliari. Ulteriori aperture previste per il 2026 sono il "Palazzetto dello Sport" di Cantù (CO) e il "Centro Commerciale Messina" di Messina.

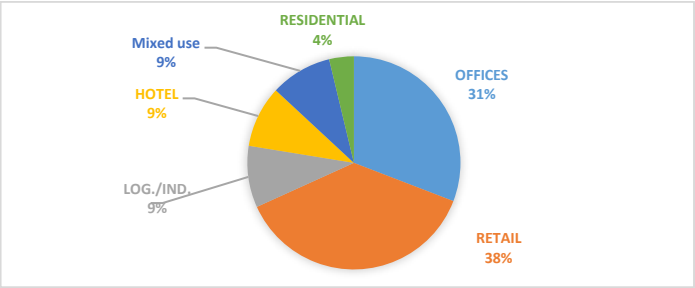
Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

Nel 2025 il Pil è cresciuto solo dello 1,4% con una previsione di raggiungere 1,6% per il 2026. Il tasso di disoccupazione nel 2025 si è attestato al 5,8% in leggera crescita rispetto all'anno precedente ma al di sotto degli standard storici del paese. Nel 2025 il tasso di inflazione si è attestato al 7,3% influenzato dall'incremento della pressione fiscale e dalla cessazione delle misure di supporto all'energia.

Nel 2025 il volume totale delle transazioni è stato di 535 milioni di euro in calo del 27% rispetto all'anno precedente e del 30% rispetto alla media quinquennale ma nell'ultimo quadrimestre dell'anno sono stati registrati segnali di un rafforzamento nel 2026. Il mercato rumeno nel 2025 è stato dominato da strategie basate sul reddito, con investitori focalizzati su asset core e flussi

di cassa stabili. Il capitale nazionale ha avuto un ruolo centrale, rappresentando il 31% del volume totale annuo di investimenti, una tendenza coerente con altri mercati della CEE.
Di seguito il grafico riporta la spaccatura del transato 2025 per asset class.

Breakdown investimenti commerciali Romania 2025



Nel 2025 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,77milioni di mq di GLA. La gla/pro capite rimane al disotto della media dell'Europa occidentale ed in parte dell'Europa centrale sottolineando il potenziale di crescita strutturale del mercato rumeno
Nel 2025 il format Centro Commerciale classico ha rappresentato la maggior parte delle consegne riguardanti sostanzialmente ampliamenti e ristrutturazioni di Centri esistenti.
Nuove realizzazioni sono state rilasciate nel formato retail park e nel formato galleria commerciale nelle città a valenza regionale dove la disponibilità di retail moderno è ancora limitata

I canoni nei centri commerciali "prime" al 31 dicembre del 2025 sono moderatamente cresciuti ad inizio anno e si sono mantenuti invariati per il resto del periodo.

2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Al 31 dicembre 2025, il Gruppo IGD presenta:

- un portafoglio immobiliare di proprietà, valutato da periti indipendenti per un valore di 1.704,8 milioni di euro, che ha registrato una variazione del +0,63% (+ 10,6 milioni di euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2024 e del +0,99% (+16,7 milioni di euro in valore assoluto) rispetto il semestre precedente.
  Durante l'anno 2025 sono state realizzate la cessione a operatori locali di cinque Centri Commerciali del portafoglio Winamrk in Romania (Somes a Cluji, Crinul Nou a Alexandria, Central a Vaslui, Oltul a Slatina e Diana a Tulcea) nonché la vendita di cinque appartamenti con relative pertinenze del progetto Porta a Mare ambito Officine a Livorno.
  Nell'ultimo mese dell'anno è stato perfezionato l'acquisto da Coop Alleanza 3.0 di un complesso logistico sito a S. Vito al Tagliamento costituito da un deposito costruito e di un'area su cui insiste una porzione di deposito non agibile da ricostruire a nuovo. Il deposito è in uso a Coop Alleanza 3.0 con un contratto della durata di diciotto anni.
  A perimetro costante, il portafoglio ha registrato un incremento dello +1,32% (+22,00 milioni di euro in valore assoluto) rispetto all'anno precedente e del +0,97% (+16,32 milioni in

valore assoluto) rispetto al 30 giugno 2025 a conferma della resilienza degli immobili di cui è costituito.

- un portafoglio in lease-hold, composto da due gallerie commerciali, che è stato valutato 4,4 milioni di euro segnando una riduzione del -56,85% (-5,85 milioni di euro in valore assoluto) rispetto il 31 dicembre 2024 e del -40,88% (- 3,1 milioni di euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione di valore è dovuta al progressivo avvicinarsi delle scadenze dei contratti di masterlease previste per fine febbraio 2026 e fine febbraio 2027.
- partecipazioni in due fondi:
    - Fondo Juice: la partecipazione del 40% è stata valutata 22,82 milioni di euro, registrando una riduzione di valore del -10,1% (-2,8 milioni in valore assoluto) rispetto all'anno e al semestre precedente.
    - Fondo FOOD: la partecipazione del 40% e stata valutata 80,47 milioni di euro, in linea con il valore registrato il semestre precedente.

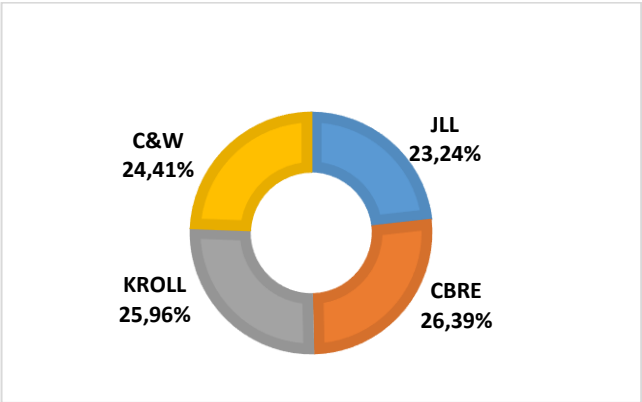
IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito per il 98,71% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,29% 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 2025 per la durata di due semestri.

Grafico breakdown portafoglio IGD per società di valutazione al 31 dicembre 2025



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 31 giugno 2025 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.2025 Totale	Fair Value 31.12.2025 Italia	Fair Value 31.12.2025 Romania
C&W	416,16	416,16	0
CBRE	449,90	412,87	37,03
KROLL	442,57	387,27	55,30
JLL	396,15	396,15	0
Totale Patrimonio IGD	**1.704,78**	**1.612,45**	**92,33**

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 31 dicembre 2025 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	106	0	0	106
KROLL	165	0	80	245
J LL	82	30	0	112
C&W	58	0	0	58
Totale compensi	**411**	**30**	**80**	**521**

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2025 sono:

- "**Iper**": la classe Iper conta 8 immobili distribuiti su 4 regioni del territorio italiano per un totale di circa 81.800 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.;
- "**Gallerie e retail park**": la categoria si costituisce di 25 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 442.600 mq di gla. Undici gallerie hanno la gla compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq, le restanti quattordici gallerie hanno una gla inferiore a 20.000 mq.

  Al 31 dicembre 2025 diciannove centri sono certificati Breeam In Use, con votazione da Very Good ad Excellent nelle categorie Asset performance e Building management. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo SIIQ S.p.a è certificato ISO14001.

  Gli impianti delle 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.

  Nella maggioranza delle gallerie di proprietà sono presenti aree verdi piantumate con flora autoctona e diversificata per l'ottimizzazione della biodiversità;
- "**Altro**": in dicembre 2025 la categoria Altro ha registrato l'inserimento di un nuovo asset sito a San Vito al Tagliamento (PN). Trattasi di un deposito di logistica di circa 18,7 mq di gla locato a Coop Alleanza3.0 affiancato ad una porzione di capannone completamente da ricostruire ed ampliare. Al 31 dicembre 2025 la categoria Altro ha raggiunto in numero di

sette immobili per un totale di 34,6 mq di gla. Oltre al nuovo deposito logistico si contano due immobili ad uso vario pertinenziali ad immobili commerciali di proprietà, un negozio, due porzioni immobiliari ad uso ufficio, un immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive.

- "**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. 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, 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 alcuni posti 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, all'apertura al pubblico, è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP ed accorpata alla già presente Galleria Mazzini costituendo un'unica galleria ridenominata Porta a Mare Water-front; le residenze con relative pertinenze sono in fase avanzata di vendita ed i parcheggi risultano completati ed in uso.
  I sub ambiti Lips, Molo e Arsenale sono terreni dotati di permesso di costruire.
  Al 31 dicembre 2025 il progetto Porta a Mare si costituisce delle seguenti consistenze:
  - 3 unità residenziali con relative pertinenze Ambito Officine;
  - Parcheggi per un totale di 200 posti auto nei due parcheggi aperti al pubblico di Officine e Mazzini, 8 box di cui uno in Ambito Mazzini, 3 posti auto residenziali e 30 posti auto affittati in Ambito Mazzini;
  - Area per trading Ambito Lips per 28.837 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti);
  - Area per trading Ambito Molo per 27.671 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti);
  - Area per trading Ambito Arsenale per 13.561 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti).

  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 di 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 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 nove immobili a uso commerciale per circa 66.800 mq di gla ed un immobile ad uso uffici di 3.100 mq di gla distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 69.900 mq di GLA. Nel corso del 2025 questo portafoglio ha registrato una riduzione di perimetro per un totale di circa 26.100mq di gla a seguito della cessione del centro Somses di Cluji, del Centro Crinul Nou di Alexandria, il Centro Central di Vaslui, il Centro Oltul di Slatina e il Centro Diana di Tualcea. I restanti immobili sono situati nelle aree centrali di otto tra le principali città della Romania, nessun immobile tuttavia è situato nella capitale Bucarest.

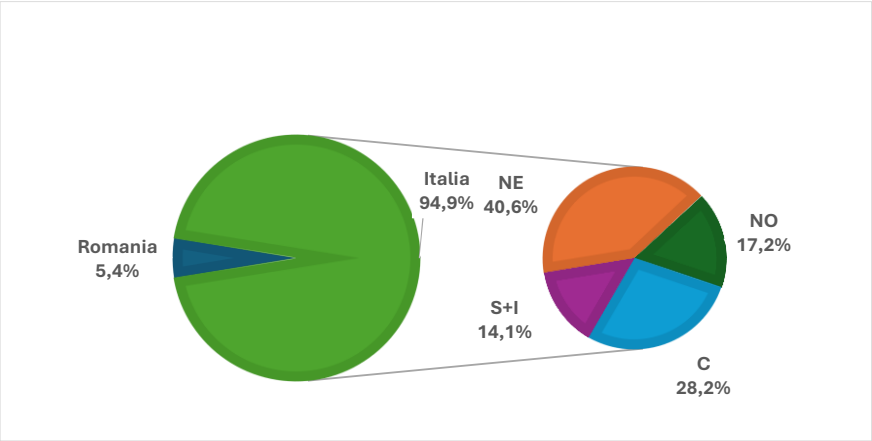
Le unità immobiliari di proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 46, ripartite per categoria di immobile in:

- 8 Ipermercati
- 25 Gallerie e retail park
- 5 sviluppo per trading (Progetto Porta a Mare)
- 7 immobili classificati Altro
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette

Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 10, così ripartite:

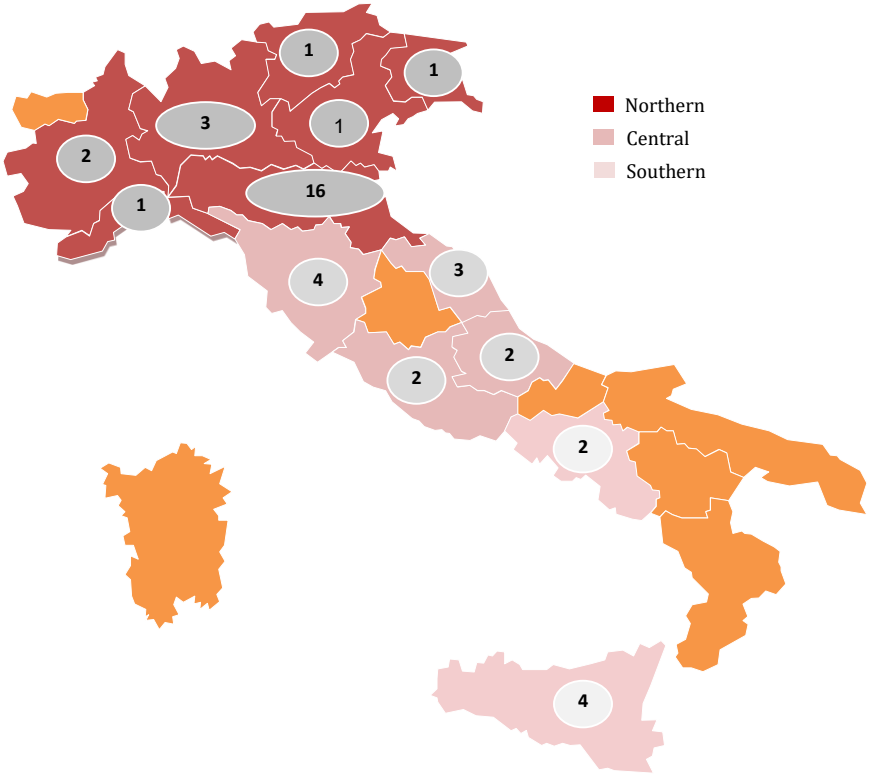
- 9 Gallerie
- 1 Palazzina uffici.

Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 31 dicembre 2025



Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 31.12.2025

E. Romagna:7 GC, 4 Iper-Super; 5 Altro;
Piemonte: 2 GC+RP;
Lombardia: 3 GC;
Friuli Venezia Giulia: 1 Altro
Liguria: 1 GC;
Trentino: 1 GC;
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, Friuli Venezia Giulia; 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 31.12.2025

10 immobili di proprietà:

Muntenia: 5 GC,1 palazzo uffici;
Moldova: 2 GC+RP;
Oltenia:1 GC;
Transilvania: 2 GC;

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

ITALIA

Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà Immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data apertura	Titolarità Immobiliare	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
Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	20,500	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.010	Atto Compravendita da Cogei Costruzioni S.p.A. notaio Daniela Cenni del18/06/2010 Rep 18990 Racc 12785	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	46	8		1.700	Expert, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7,200
Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	21,400	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	Atto Compravendita da Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. notaio Daniela Cenni del 29/10/2009 Rep 17762 Racc 12002	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	69	10		1.320	Adidas, Euronics, OVS, Coniberi, Piazza Italia,	Ipercoop	7,200
Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7,700	//	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.004	Atto di fusione Rep. Racc. n. 42827/27542 Notaio Daniela Cenni del 22/09/2021 con effetto da 01/10/2021	//	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)	
Galleria CC Favorita+ RP	Mantova (MN)	13,600	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.996	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cenni del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	2.022	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			Ovs, Piazza Italia, Calliope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	
Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	16,400	3,610	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.001	Atto di fusione per incorporazione Notaio Giancarlo Pasi del 04/09/2001 Rep 141540	2.014	100	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Unieuro, Piazza Italia, Terranova; Happycasa; Kiabi	Ipercoop	14,100
Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	26,500	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.999	Verbale di conferimento da Unicoop Tirreno S.C. Notaio Giancarlo Pasi del 26/03/2003 Rep 143944 Racc 29195	2.014	100	Piena Proprietà	66	9		2.650	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann;	HP SOLE 365 da 2024	7,200
Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	21,200	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.010	Atto di compravendita notaio Cenni in data 22 dicembre 2010 Rep. n. 20.400/13.766, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 in data 24 dicembre 2010 al n. 18338 serie 1T e trascritto a Treviso in data 30 dicembre 2010 al n.	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	58	9		1.550	Maison du Monde,Coniberi, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	
Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	22,500	1,850	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.002	Atto Compravendita da Coop Adriatica S.c.a r.l. (avveramento condizione) notaio Daniela Cenni del 24/10/2014 Rep 28057	2.017	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCasa; H&M; Multiplex Stelle; Kiabi; Casa, Clayton; Diverso	Ipercoop	
Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	13,700	5	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.002	Atto Compravendita da Unicoop Tirreno S.C. notaio Daniela Cenni del 01/07/2003 Rep 4291 Racc 2975	2019 restyling parziale e nuova MS PT - 2021 riduzione Iper - 2022 nuova Galleria PI	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	27	7	2	1.260	Euronics, Piazza Italia, Azzurra Sport, Pepco;	Ipercoop	
Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecello (RM)	36,000	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	Atto Compravendita Immobile Notaio Daniela Cenni del 27/03/2009 Rep 16363 Racc 11141	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	
Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	33,100	3,200	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.998	Atto di conferimento da Coop Adriatica S.c.a r.l. Notaio Giancarlo Pasi del 06/11/2000 Rep 139941 Racc 26975	2.017	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	16,500
Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3,600	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.992	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cenni del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Carnaleu	Ipercoop (non di proprietà)	
Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21,200	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.011	Atto compravendita Quote Societarie di Punta di Ferro Srl (oggi fusa per incorporazione in IGD SIIQ S.p.A.) Notaio Daniela Cenni del 16/12/2015 Rep 30283 Racc 19716	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	88	7		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	
Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	8,600	6,300	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	1.994	Atto Compravendita da Immobiliare Gran Rondò notaio Daniela Cenni del 26/01/2009 Rep 15859 Racc 10839	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)	
Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7,000	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.989	Atto di conferimento da Coop Adriatica S.c.a r.l. Notaio Giancarlo Pasi del 06/11/2000 Rep 139941 Racc 26975	2.015	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Pepco, Portobello	Ipercoop (non di proprietà)	
Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	14,800	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.992	Atto Compravendita da Eurocommercial Properties Italia S.r.l. notaio Daniela Cenni del 18/04/2018 Rep. 35501 - Racc. 22901	2024	100	Piena Proprietà	60	7			OVS, Mediaworld,King Sport, Terranova	Ipercoop	15,900
Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17,100	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.016	Atto Compravendita da Unicoop Tirreno S.C. notaio Daniela Cenni del 13/12/2016 Rep 32747 Racc 21126	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	
Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena FC)	3,100	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.002	Atto Compravendita (solo Galleria) da Coop Adriatica S.c.a r.l. notaio Daniela Cenni del 18/12/2008 Rep 15786 Racc 10783	//	100	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Coop Salute	Ipercoop	7,500
Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12,800	0,543	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.001	Atto di fusione per incorporazione Notaio Giancarlo Pasi del 04/09/2001 Rep 141540	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2022 - restyling 2023	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Portobello, Unieuro	Ipercoop	
Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	25,300	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	Atto di fusione per incorporazione di Faenza Sviluppo Area Marcucci SRL Notaio Daniela Cenni del 28/06/2010	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricofer	Ipercoop	6,200
Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22,800	//	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.003	Atto compravendita Quote Societarie di Immobiliare Larice Srl (oggi IGD Management Srl a socio Unico) Notaio Daniela Cenni del 25/09/2006 Rep 10287 Racc 6956	2.015	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notorious cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe,	Ipercoop (non di proprietà)	
Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16,300	//	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.005	Atto Compravendita da Magazzini Darsena S.p.A. notaio Daniela Cenni del 15/05/2006 Rep 9540 Racc 6435 - successiva compravendita da Covivio S.A. (già Beni Stabili) atto notaio Lorenzo Colizzi in Milano del 30/09/2019 Rep 4675 Racc 1559	2018	50	Piena Proprietà	15	2		1.320	UCI, WeArena, TEDI	Despar	
Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17,200	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.007	Atto di fusione per incorporazione di MV SRL Notaio Daniela Cenni del 27/08/2008	2014	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	39	8		4.500	Jysk,OVS, Libreria.Coop, Brico IO, Foot Loker	Ipercoop (non di proprietà)	
Galleria Commerciale I Brichi	Isola d'Asti (AT)	16,000	0,245	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	Atto di fusione per incorporazione di Nikefin Asti SRL Notaio Daniela Cenni del 09/07/2009	//	100	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	
Centro Commerciale Mazzini Officine	Livorno (LI)	23,900	//	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2014-2023		//	100	Piena Proprietà	23	1			Unieuro/CoopMcDonald's, JD Sports, Giochi Preziosi, Wappy	Coop	

ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	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	19,50	Win Magazin SA	1986	2015	100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie,Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4,80	Win Magazin SA	1976	2013	100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	8,00	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	8,10	Win Magazin SA	1973	2004	100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	6,00	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	6,80	Win Magazin SA	1978	2004	100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5,80	Win Magazin SA	1975	2013	100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Bistrita	5,30	Win Magazin SA	1984	2005	100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Turda	2,50	Win Magazin SA	1981	2007	100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
TOTALE Gallerie		**66,80**												
Winmarkt Junior	Ploiesti	3,10	Win Magazin SA			100	Piena Proprietà	2						
TOTALE Generale		**69,90**												

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 31 dicembre 2025 si costituisce di 2 gallerie commerciali per un totale di circa 20.100 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno. Il contratto di master lease del Centro Nova ha scadenza il 28 febbraio del 2027 mentre quello di Centro Fonti del Corallo ha scadenza il 26 febbraio 2026.

PARTECIPAZIONI IN FONDI:

AL 31 dicembre 2025 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 dicembre 2025 è del 40%.

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 dicembre 2025 è del 40%.

2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA'

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

importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						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 31.12.2024	**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**
Incrementi per lavori 2025	2,50	10,93	11,09	24,53	0,42	**24,95**	0,00	0,25	**25,20**	0,00	0,00	**25,20**
Cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	(12,90)	**(12,90)**	0,00	(2,22)	**(15,12)**	0,00	(8,52)	**(23,64)**
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	0,04	**0,04**	0,00	0,00	**0,04**	0,00	0,00	**0,04**
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0,00	0,04	**0,04**	0,00	0,00	**0,04**
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(4,41)	18,12	(0,61)	13,10	(3,86)	**9,24**	0,03	(0,25)	**9,02**	(5,88)	0,00	**3,14**
Valore contabile 31.12.2025	**181,69**	**1.383,36**	**25,47**	**1.590,52**	**92,35**	**1.682,87**	**2,20**	**19,76**	**1.704,83**	**4,41**	**0,00**	**1.709,24**

2.6.2.1 ITALIA

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Cinque degli otto ipermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl) mentre i restanti tre ad insegne di livello locale (Sole 365, Gruppo Radenza e Superconveniente). Tutti i contratti sono di lunga durata ed 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 a carico del conduttore.

La categoria ipermercati al 31 dicembre 2025 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	
C&W	24%
CBRE	3%
KROLL	10%
JLL	63%
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 la durata del contratto pari a 18 anni.

Il fair value totale della categoria Iper stato valutato pari a 181,69 milioni di euro, registrando una riduzione di valore sia rispetto all'anno sia al semestre precedente rispettivamente del -1,04% (-1,91 milioni di euro in valore assoluto) e del -1,10% (-2,03 milioni di euro in valore assoluto) imputabili principalmente alla riduzione di gla e relativa redditività dell'ipermercato Le Porte di Napoli oggetto di rimodulazione.
Il tasso di attualizzazione medio è stato calcolato al 7,23% registrando una decompressione dello 0,07% rispetto al 31 dicembre 2024 e una compressione del -0,02% rispetto al semestre precedente influenzato dalle variazioni relative alle stime di crescita dell'inflazione.
Il *net exit yield* medio si è attestato al 6,19%, registrando un decremento rispetto all'anno e al semestre precedente rispettivamente di -0,03% e di -0,01% a conferma della sostenibilità reddituale della classe di immobili.
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 2025 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	
C&W	27%
CBRE	29%
KROLL	24%
JLL	19%
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.
Al 31 dicembre 2025, il fair value totale di questa categoria immobiliare è stato valutato 1.383,36 milioni di euro, registrando un incremento verso l'anno e il semestre precedente rispettivamente di +2,15% (+29,05 milioni di euro in valore assoluto) e + 1,60% (+21,81 milioni in valore assoluto). L'incremento di valore riflette il miglioramento delle prospettive reddituali di alcuni asset strategici derivanti principalmente da incrementi di canone variabile e di ricavi da specialty, dalla riduzione di costi irrecuperabili a carico della proprietà e di capex straordinarie.
Il tasso di attualizzazione medio dell'asset class Gallerie/RP è incrementato del +0,03% rispetto all'anno precedente assestandosi al 8,37% ed ha registrato la stessa variazione ma di segno contrario rispetto al primo semestre del 2025. Rispetto all'anno precedente il tasso di attualizzazione è rimasto invariato per tutti gli assets ad eccezione di quelli che hanno registrato il cambio di società di valutazione.
Il *net exit yield* medio ponderato si è attestato a 7,28% registrando un incremento del + 0,03% rispetto al 31 dicembre 2024 ma una riduzione di quasi pari percentuale, -0,02%, rispetto al semestre precedente. Anche questo indicatore durante l'anno non ha subito importanti oscillazioni se non quelle relative alle gallerie che hanno registrato il cambio di valutatore rispetto all'anno precedente.
Il *financial occupancy rate* si è attestato al 95,63%, registrando un incremento rispetto all'anno e al semestre precedente rispettivamente di +0,17% e +0,08%.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 31 dicembre 2025, la categoria è stata valutata al 100% dall'esperto indipendente KROLL per 2,2 milioni di euro utilizzando il metodo della trasformazione. Il valore ha registrato un incremento del 1,2% rispetto al 31 dicembre 2024 (+0,03 ML/euro in valore assoluto) ed è rimasto invariato rispetto al semestre precedente.

PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2025, le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate al 100% dalla società di valutazione KROLL utilizzando il metodo della trasformazione.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili al 31 dicembre 2025 è stato di 19,7 milioni di euro, registrando una riduzione di valore rispetto all'anno e al semestre precedente rispettivamente del -10,14% (-2,2 milioni di euro in valore assoluto) e del -4,87% (-1,0 milione di euro in valore assoluto). La riduzione del fair value è dovuta alle vendite effettuate durante il 2025 di cinque unità abitative e relative pertinenze del comparto residenziale nell'ambito Officine.

ALTRO

Alla data del 31 dicembre 2025, la classe immobiliare "Altro" è stata valutata 25,47 milioni di euro, registrando un incremento di valore rispetto all'anno e al semestre precedente rispettivamente di +69,98% (10,48 milioni in valore assoluto) e di +71,08% (10,58 milioni in valore assoluto) dovuto all'acquisizione del deposito logistico di San Vito al Tagliamento. A parità di perimetro rispetto ai due semestri precedenti il valore della classe immobiliare ha registrato una riduzione di valore rispettivamente di -4,42% (-0,66 milioni in valore assoluto) e di - 3, 8% (-0,57 milioni in valore assoluto) dovuti alla previsione di capex su un asset in preparazione alla vendita.

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	
CBRE	1%
KROLL	45%
JILL	54%
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 2025 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

ROMANIA	
CBRE	40%
KROLL	60%
Totale	100%

Il fair value complessivo al 31 dicembre 2025 è stato stimato in 92,33 milioni di euro, registrando un decremento rispetto all'anno e al semestre precedente rispettivamente di -21,19% (-24,83 milioni di euro in valore assoluto) e di -12,08% (-12,69 milioni di euro in valore assoluto) dovuto alle cessioni di cinque centri commerciali avvenute durante l'anno. A perimetro costante il fair value della categoria immobiliare Gallerie è stato stimato a 89,53 milioni di euro, registrando una riduzione di -2,32% (-2,13ML/€ in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2024 e di -1,96%

(-1,79ML/€ in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione di valore è attribuibile ad aspetti economici, tra cui la riduzione dell'MGR e dell' ERV medio al mq e dalla previsione di capex su un asset strategico.
La categoria immobiliare uffici è stata valorizzata 2,8 milioni di euro ed ha registrato la stessa riduzione di valore rispetto all'anno e al semestre precedente di -3,45% (-0,1ML/€ in valore assoluto) per la previsione di capex.
Il tasso di attualizzazione della asset class Gallerie a perimetro costante si è attestato al 9,16% registrando una decompressione del 0,07% rispetto all'anno precedente e del -0,02% rispetto al primo semestre dell'anno influenzato dalle variazioni delle stime del tasso di inflazione. Il *net exit yield* sempre a perimetro costante si è attestato al 7,11% registrando una decompressione del +0,16% rispetto all'anno precedente e recuperando -0,04% rispetto al semestre precedente.
Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt, a perimetro costante, ha registrato una flessione del 0,07% rispetto all'anno precedente e recuperando un +0,62% sul primo semestre dell'anno attestandosi al 95,00%.

Riepilogo dati al 31.12.2025:

	N° di asset	*Superificie* lorda affittabile GLA (mq)	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale /mq	Erv/mq
Ipermercati	8	81.800	6,96%	7,23%	100%	147	145
Gallerie commerciali Italia	25	442.600	8,53%	8,37%	95,63%	230	242
Totale Italia IPER e Gallerie	**33**	**524.400**	**8,35%**	**8,24%**	**96,06%**	**215**	**227**
Gallerie Romania	**9**	**66.900**	**9,09%**	**9,16%**	**95,00%**	**108**	**112**
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**42**	**591.300**	**8,39%**	**8,29%**	**96,00%**	**204**	**217**

Riepilogo dati al 31.12.2024:

	N° di asset	*Superificie* 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**

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

Categoria	Valore contabile 31/12/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	181,69	fair value	181,69	183,60	(1,91)
Gallerie commerciali Italia	1.383,36	fair value	1.383,36	1.354,31	29,05
Altro	25,47	fair value	25,47	14,98	10,49
Totale Italia	**1.590,53**		**1.590,52**	**1.552,88**	**37,64**
Gallerie Commerciali Romania	89,45	fair value	89,45	105,74	(16,29)
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,90	0,00
Totale Romania	**92,35**		**92,35**	**108,64**	**(16,29)**
Totale Gruppo IGD	**1.682,88**		**1.682,87**	**1.661,52**	**21,35**

Categoria	Valore contabile 31/12/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Terreni e costi accessori	2,20	costo rettificato / Fair value	2,20	2,17	0,03
Iniziative di sviluppo dirette	**2,20**		**2,20**	**2,17**	**0,03**

Categoria	Valore contabile 31/12/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Progetto Porta a Mare	19,72	fair value/costo rettificato	19,72	21,96	(2,24)
Totale progetto Porta a Mare	**19,72**		**19,72**	**21,96**	**(2,24)**

Categoria	Valore contabile 31/12/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 31/12/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	4,44	fair value	4,44	10,28	(5,84)
Totale diritti d'uso	**4,44**		**4,44**	**10,28**	**(5,84)**

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Attività destinate alla vendita	0,00	fair value	0,00	8,52	(8,52)
Attività destinate alla vendita	**0,00**		**0,00**	**8,52**	**-8,52**

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2025		Valore di mercato 31/12/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Totale	**1.709,24**		**1.709,23**	**1.704,46**	**4,77**

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.25 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-25	ca. 9,9 Mln/€	2,20	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
					Totale	**2,20**		

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti

Report di Valutazione

Data del Report 29 Gennaio 2026

Data di Valutazione 31 Dicembre 2025

Aumento della Volatilità di Mercato Attualmente ci sono numerose tensioni geopolitiche in tutto il mondo, i cui esiti sono incerti. Esiste il potenziale per una rapida escalation che potrebbe produrre un impatto significativo sul commercio globale, sulle economie e sui valori immobiliari.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente in caso di fluttuazioni delle condizioni di mercato. **È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione.** Ove opportuno, raccomandiamo di monitorare attentamente la valutazione, mentre continuiamo a monitorare la risposta dei mercati al contesto attuale.

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 + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SIIQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SIIQ	Galleria	TIBURTINO	Via Nazionale Tiburtina	Martellona
IGD SIIQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
ALLIANCE SIINO	Negozio	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna

Portafoglio Romania

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ
Winmagazine	Shopping Centre	Galati	Galati
Winmagazine	Shopping Centre	Ramnicu Vuclea	Ramnicu Vuclea
Winmagazine	Shopping Centre	Braila	Braila
Winmagazine	Shopping Centre	Buzau	Buzau
Winmagazine	Shopping Centre	Piatra	Piatra
Winmagazine	Shopping Centre	Turda	Turda
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita

Fine della Titolarità Investimento

©2026 CBRE, INC.

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 17 Aprile 2025
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	**€ 449.900.000 (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 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 25-64VAL-0092

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

©2026 CBRE, INC.

Report di Valutazione

Data del Report

29 Gennaio 2026

Data di Valutazione

31 Dicembre 2025

Attuale Volatilità di Mercato

Attualmente ci sono numerose tensioni geopolitiche in tutto il mondo, i cui esiti sono incerti. Esiste il potenziale per una rapida escalation che potrebbe produrre un impatto significativo sul commercio globale, sulle economie e sui valori immobiliari.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente in caso di fluttuazioni delle condizioni di mercato. **È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione.** Ove opportuno, raccomandiamo di monitorare attentamente la valutazione, mentre continuiamo a monitorare la risposta dei mercati al contesto attuale.

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 + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SIIQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SIIQ	Galleria	TIBURTINO	Via Nazionale Tiburtina	Martellona
IGD SIIQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara

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 17 Aprile 2025.

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

€ 412.700.000(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.

©2026 CBRE, INC.

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 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 fede

Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

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

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 25-64VAL-0092

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

©2026 CBRE, INC.

Cushman & Wakefield
Via Filippo Turati, 16/18, 20121 Milan
Tel +39 02 63799 1
PEC: finance@pec.cwllp.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Per:	GRUPPO IGD Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13 40127 Bologna Italy (il "**Cliente**", "**Destinatario**", "**Voi**")
All'attenzione di:	Dott. Roberto Zoia
Proprietà:	Portafoglio Immobiliare (le "**Proprietà**")
Data Rapporto:	23 Gennaio 2026
Data di Valutazione:	31 Dicembre 2025 ("**Data di valutazione**")
Nostro riferimento:	IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-251231-01-ITA

INCARICO

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 del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-ITA*.

Le Proprietà

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Proprietà
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

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.

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, 30/06/2024, 31/12/2024 e in data 30/06/2025 nel quadro del presente 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.

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.

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".

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.

Deroghe

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

Riserve

La valutazione non è soggetta a Riserve.

Sopralluogo

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-ITA*.

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 del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-ITA*.

Superfici

Fonte delle Superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

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 del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-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.

Commento sui Fattori ESG

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

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

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.

Valuta

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

VALUTAZIONE

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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-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.

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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-01-ITA*.

DCF (Discounted Cash Flow Analysis 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.

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:

€410.000.000
(Quattro cento dieci milioni di 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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-251231-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €416.157.517.

CONFIDENZIALITÀ

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

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.

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, sede secondaria italiana

JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2026
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 29/01/2026

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 2025 del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 5/05/2025, 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. 2026. All Rights Reserved

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
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
13	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Ipermercato	LE MAIOLICHE	6.163
14	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Galleria Commerciale	LE MAIOLICHE	25.318

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 2025:

- 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.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

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 di Valutazione – Edizione Globale, edito a Dicembre 2024 (in vigore dal 31 Gennaio 2025), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 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."

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 5):

Canone di Mercato

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

Condizioni di Mercato

Eventi macroeconomici come controversie geopolitiche, guerre o atti di aggressione e restrizioni commerciali possono potenzialmente intensificarsi e causare rapidi cambiamenti nelle condizioni di mercato, con conseguente impatto sui valori immobiliari. Alla luce di ciò, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione e confermiamo che le conclusioni del nostro rapporto sono valide esclusivamente con riferimento a tale data. Vi consigliamo di rivedere regolarmente la valutazione. Per evitare dubbi, non stiamo segnalando Incertezza Materiale.

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, Investor Services Iberia & Italy Lead e EMEA Cross Border Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Investor Services Lead, Retail Iberia & Italy, Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Francesco Marchetti, Senior Professional - Investor Services Retail Italy, Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

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 fornitici 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, 2024 e i primi nove mesi del 2025;
- 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 € 385.980.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 396.151.000 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.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

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**
Investor Services Iberia & Italy Lead and EMEA Cross Border, Value and Risk Advisory	Investor Services Lead, Retail Iberia & Italy, Value and Risk Advisory	Senior Professional - Investor Services Retail Italy, Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Proprietà: Portafoglio IGD

Gennaio 2026
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici prevalentemente situati nel Centro Italia.

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
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
12	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Ipermercato	LE MAIOLICHE	6.163
13	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Galleria Commerciale	LE MAIOLICHE	25.318

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 2025:

- 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.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

1.5. Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni 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, 2024 e i primi nove mesi del 2025;
- 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 € 382.650.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 392.821.000 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.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

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 di Valutazione – Edizione Globale, edito a Dicembre 2024 (in vigore dal 31 Gennaio 2025), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 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."

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 5):

Canone di Mercato

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

Condizioni di Mercato

Eventi macroeconomici come controversie geopolitiche, guerre o atti di aggressione e restrizioni commerciali possono potenzialmente intensificarsi e causare rapidi cambiamenti nelle condizioni di mercato, con conseguente impatto sui valori immobiliari. Alla luce di ciò, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione e confermiamo che le conclusioni del nostro rapporto sono valide esclusivamente con riferimento a tale data. Vi consigliamo di rivedere regolarmente la valutazione. Per evitare dubbi, non stiamo segnalando Incertezza Materiale.

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, Investor Services Iberia & Italy Lead e EMEA Cross Border Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Investor Services Lead, Retail Iberia & Italy, Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Francesco Marchetti, Senior Professional - Investor Services Retail Italy, Value and Risk Advisory 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.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

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**
Investor Services Iberia & Italy Lead and EMEA Cross Border, Value and Risk Advisory	Investor Services Lead, Retail Iberia & Italy, Value and Risk Advisory	Senior Professional - Investor Services Retail Italy, Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.	Jones Lang LaSalle S.p.A.

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 29 gennaio 2026

Pos. n° 26953R05 – 26955R05

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 2025 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale, n. 1 immobile a destinazione logistica e n. 2 aree di trasformazione, ubicati sul territorio italiano e da n. 2 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 2025 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).

KROLL Advisory S.p.A.
Direzione Generale
Torre Breda
Piazza della Repubblica, 32
20124 Milano - Italy
Tel. +39 02 00667990
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 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" Gli IVS definiscono la valutazione come un processo: 'L'atto o il processo di giungere ad una conclusione di valore alla data di valutazione, predisposta in conformità agli IVS (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025[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) 2025; 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

[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. IVS define valuation as a process: "The act or process of forming a conclusion on a value as of a valuation date that is prepared in compliance with IVS. (RICS Red Book, English edition, January 2025)

abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"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. In alcune giurisdizioni, queste sono anche definite condizioni ipotetiche. (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025).

"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 2025.

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 Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Roma (CC Casilino), Conegliano Veneto (CC Conè), Rimini (CC Malatesta) e per le n. 3 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, stato dei luoghi, ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà di San Vito al Tagliamento, Livorno e San Benedetto del Tronto (CC Porto Grande), 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 2025, il Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 442.565.000,00

(Euro Quattrocentoquarantaduemilionicinquecentosessantacinquemila /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

I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, nonostante i progressi negoziali intercorsi, continuano ad impattare sulla stabilità dei mercati globali, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

In data 5 giugno 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato l'ultima riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Negli ultimi mesi, l'inflazione si è mantenuta stabile e prossima al target del 2%, consentendo alla BCE di lasciare invariati i tassi di interesse nelle ultime tre riunioni del Consiglio direttivo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali è confermato al 2,15%.

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; 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, delle tensioni commerciali e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 29 gennaio 2026

Pos. n° 26953R05 – 26955R05

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:	Supervisionato e controllato da:
Gianluca Molli Associate Director, Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.	Savino Natalicchio Managing Director, Special Divisions & Feasibility Dept.
Simone Spreafico Managing Director Advisory & Valuation Dept.	Paolo Guardini Director, CRE & Logistics, Crossborder - Workout

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 29 gennaio 2026

Pos. n° 26953R05 – 26955R05

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 2025 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale, n. 1 immobile a destinazione logistica e n. 2 aree di trasformazione, ubicati sul territorio italiano e da n. 2 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 2025 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).

KROLL Advisory S.p.A.
Direzione Generale
Torre Breda
Piazza della Repubblica, 32
20124 Milano - Italy
Tel. +39 02 00667990
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 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" Gli IVS definiscono la valutazione come un processo: 'L'atto o il processo di giungere ad una conclusione di valore alla data di valutazione, predisposta in conformità agli IVS (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025[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) 2025; 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

[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. IVS define valuation as a process: "The act or process of forming a conclusion on a value as of a valuation date that is prepared in compliance with IVS. (RICS Red Book, English edition, January 2025)

di Valutazione RICS (Red Book) 2025; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

"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. In alcune giurisdizioni, queste sono anche definite condizioni ipotetiche. (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025).

"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 2025.

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 Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Roma (CC Casilino), Conegliano Veneto (CC Conè), Rimini (CC Malatesta) per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato dei luoghi, ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà di San Vito al Tagliamento, Livorno (CC Porta a Mare) e San Benedetto del Tronto (CC Porto Grande), 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.

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 2025, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 367.550.000,00

(Euro Trecentosessantasettemilionicinquecentocinquantamila /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

I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, nonostante i progressi negoziali intercorsi, continuano ad impattare sulla stabilità dei mercati globali, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

In data 5 giugno 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato l'ultima riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Negli ultimi mesi, l'inflazione si è mantenuta stabile e prossima al target del 2%, consentendo alla BCE di lasciare invariati i tassi di interesse nelle ultime tre riunioni del Consiglio direttivo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali è confermato al 2,15%.

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; 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, delle tensioni commerciali e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 29 gennaio 2026

Pos. n° 26953R05

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:	Supervisionato e controllato da:
Gianluca Molli Associate Director, Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.	Savino Natalicchio Managing Director, Special Divisions & Feasibility Dept.
Simone Spreafico Managing Director Advisory & Valuation Dept.	Paolo Guardini Director, CRE & Logistics, Crossborder - Workout

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

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

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

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

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

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

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

Requisiti Soggettivi

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

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

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

Requisiti Oggettivi

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

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

Requisiti Partecipativi

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

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

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 31 dicembre 2025, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2024, 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 SOCIETA'

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

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

Con riferimento all'esercizio 2024, si conferma che, l'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2025 ha deliberato l'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30 da prelevare dalle 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, conferiti nel Fondo Food.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Nel 2025, IGD conferma il duplice impegno di formalizzare/consolidare processi già in atto e di attivare nuove dinamiche organizzative nel rispetto ed in totale coerenza con la strategia aziendale.

In particolare:

a) Il 2025 ha visto un rafforzamento del focus dell'azienda sulle competenze: l'utilizzo della scheda di valutazione e, soprattutto, il conseguente incontro di confronto tra Responsabili e collaboratori in fase di consegna della stessa ha confermato l'importanza dell'approccio competence-based per andare nella direzione del miglioramento continuo.
   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;
b) Ad inizio 2025 è stato sottoscritto dall'Azienda e dalla Rappresentanza sindacale il rinnovo del Contratto Integrativo, in cui sono previste alcune nuove misure per favorire il benessere delle persone ed un ambiente di lavoro equo e inclusive;
c) L'attività di recruitment è proseguita e sono state attivate alcune nuove collaborazioni con Società di ricerca e selezione con comprovata esperienza in ambiti Real Estate;
d) Per l'anno 2025, per IGD SIIQ è stato sottoscritto un nuovo accordo di Smart Working per lavoratori IGD Siiq S.p.A.;
e) Nel corso del 2025 la Società ha adottato una specifica Policy ed ottenuto un'attestazione esterna in ambito Diversità, Equità e Inclusione.
   Diversità, Equità ed Inclusione, inoltre, sono state oggetto di campagne di comunicazione promosse sia a livello istituzionale che di singolo Centro Commerciale, con l'obiettivo di sensibilizzare su questi temi gli stakeholder a vari livelli

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

L'organico del Gruppo IGD Italia al 31.12.2025 ha evidenziato un incremento del 5% rispetto all'anno precedente, determinato da un lato dal rafforzamento del presidio operativo sui Centri Commerciali e dall'altro dall'internalizzazione, presso la sede, di alcune attività amministrative in passato esternalizzate.

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	3	17	33	14	2	67	46%
DONNE	2	6	31	40	3	79	54%
TOTALE	**5**	**23**	**64**	**54**	**5**	**146**	
Percentuale	3%	16%	44%	37%		100%	100%
Perc.le su t.i.					4%		

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	1	3	-2
Quadri	2	1	1
Imp. Direttivi	6	3	3
Impiegati	12	5	7
TOTALE	**21**	**12**	**9**

(*) escluse promozioni per Dir, Q e ID

Nella tabella sotto riportata si riepiloga il totale del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine) e società di appartenenza:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	5	13	29	32	3	79	54%
IGD SERVICE	0	10	35	22	2	67	46%
PORTA MEDICEA	0	0	0	0	0	0	
TOTALE	**5**	**23**	**64**	**54**	**5**	**146**	
Percentuale	3%	16%	44%	37%		100%	100%
Perc.le su t.i.					4%		

I contratti a tempo determinato sono 5 pari al 4% in rapporto ai contratti a tempo indeterminato, in leggero aumento 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 1.1.2025 al 31.12.2025 e rapportato ai contratti al 31.12.2025, è dell'8%, in diminuzione rispetto al 2024.

Con riferimento all'organico del Gruppo Winmark Romania, si registra una sensibile riduzione: da 30 unità nel 2024 a 23 unità nel 2025.

Questo dato è direttamente collegato alla cessione di cinque immobili con la conseguente riduzione del personale operativo impiegato sugli asset oggetto della dismissione.

Il turnover in Romania dell'anno, dato dalle cessazioni dei rapporti di lavoro rapportato al totale dei dipendenti al 31.12.2025, è risultato pari al 39%.

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	3	1	6	26%
DONNE	0	2	6	9	17	74%
TOTALE	**0**	**4**	**9**	**10**	**23**	**100%**
Percentuale	0%	17%	39%	43%	100%	

Su 23 contratti totali, i contratti a tempo determinato sono 2.

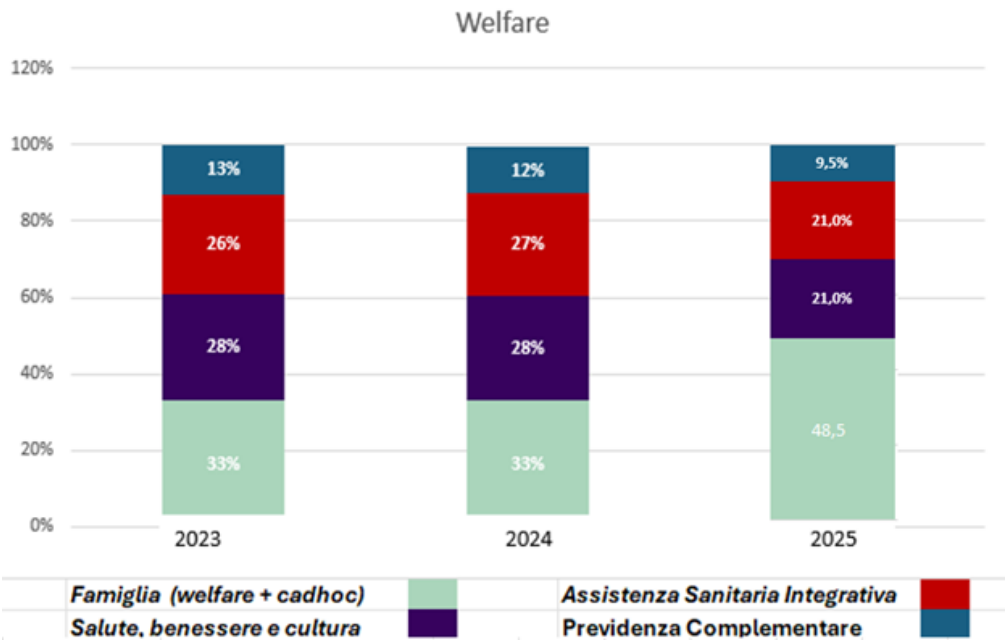
Di seguito si riporta il dettaglio del turnover del personale del Gruppo Winmarkt Romania suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine):

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	2	-1
Impiagati Direttivi	1	4	-3
Impiegati	0	3	-3
TOTALE	**2**	**9**	**-7**

WELFARE

Il Gruppo IGD Italia ha attivato il Piano Welfare Aziendale a partire dal 2017.
I dati relativi all'utilizzo del portale confermano che il Piano soddisfa i bisogni dei Dipendenti a cui lo stesso è rivolto (tutti i Dipendenti a tempo indeterminato ad esclusione dei Dirigenti).
Nel 2025 è stato incrementato del 40% l'importo che ogni lavoratore (proporzionalmente, in base all'orario di lavoro - full time o part time) ha a disposizione come budget annuale da utilizzare per l'acquisto di servizi Welfare tramite il Portale.
Anche i buoni acquisto Cadhoc rappresentano una novità del 2025, che si affianca, come spesa per la Famiglia, all'ampia gamma dei servizi offerti. Il Portale contiene infatti pacchetti di rimborsi e voucher in materia di educazione e istruzione, cultura e ricreazione, previdenza pensionistica complementare, assistenza sociale e sanitaria.
Annualmente la piattaforma rinnova i suoi servizi, ampliando le opportunità sia a livello territoriale che nazionale.
Nel complesso, il 98,5% dei dipendenti in Italia ha usufruito del welfare aziendale ed il 99% del budget a disposizione è stato complessivamente utilizzato.

Confronto servizi di Welfare utilizzati



POLITICHE RETRIBUTIVE E DI SVILUPPO PROFESSIONALE E ALTRE POLITICHE DEL PERSONALE

Nel 2025, 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 01/01/2025.

In IGD Italia, sono stati 16 gli aumenti di merito riconosciuti nel 2025 in Italia. A questo dato, si affianca l'attivazione di 3 percorsi di crescita ed il completamento di 7 attribuiti negli anni precedenti o nell'anno in corso

Nel corso del 2025, nell'ambito della politica di valorizzazione e sviluppo delle competenze interne portata avanti dall'Azienda, il ruolo di Direttore Amministrazione e Dirigente Preposto è stato affidato ad una professionista già presente in azienda, a conferma dell'impegno del Gruppo nel riconoscere e sviluppare il talento femminile nelle posizioni apicali.

Con questo inserimento e con la contemporanea diminuzione del numero dei Dirigenti avvenuta nel corso dell'anno (da 6 del 2024 a 5 del 2025), la compagine femminile all'interno della dirigenza di IGD rappresenta il 40% del totale costituendo un passo significativo per la crescita e il rafforzamento della nostra struttura e un importante contributo strategico al futuro e alla crescita aziendale.

ATTIVITA' FORMATIVE

Nel corso del 2025, nel Gruppo IGD Italia, l'attività formativa si è concentrata su iniziative mirate, in linea con le esigenze operative e strategiche del Gruppo.
Più precisamente:

- è proseguito il corso di lingua inglese, ampliando ulteriormente la platea dei partecipanti rispetto agli anni precedenti. Tale scelta risponde all'evoluzione del contesto organizzativo, caratterizzato da un numero crescente di interlocuzioni con stakeholder internazionali;
- sono state progettate ed erogate attività formative tecniche e specialistiche, rivolte principalmente a specifiche funzioni e ruoli aziendali. Questi interventi hanno sostenuto l'aggiornamento continuo delle competenze necessarie per la gestione operativa degli asset, la governance dei processi e l'allineamento alle normative e alle best practice di settore.

L'ambito sicurezza ha continuato ad essere un focus anche in termini di formazione, sia per i neoassunti sia per quanto riguarda l'aggiornamento periodico dei lavoratori e quello rivolto a figure specifiche (primo soccorso, RLS)

Nel corso dell'anno, nell'ambito della revisione della documentazione aziendale interna collegata al processo di attestazione in logica DE&I, la Società ha provveduto ad adeguare la propria procedura relativa alla formazione. In questo contesto ha anche definito gli step necessari per la strutturazione annuale del Piano Formativo, redatto annualmente dall'Area HR con il contributo di tutte le Direzioni aziendali, tenendo altresì conto delle istanze emerse dalle schede di valutazione delle competenze.

Anche quest'anno, come lo scorso, le sessioni formative sono state svolte, quando possibile, anche in modalità digitale.

Si è inoltre tenuta la terza edizione della Academy per Shopping Center Manager, progetto organizzato dal Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali in collaborazione con l'Università Cattolica di Milano, che coinvolge aziende del settore provenienti da tutta Italia. Sono state 3 le risorse di IGD che hanno partecipato, che portano a 11 quelle coinvolte nel triennio.

Nel 2025, più della metà dei dipendenti ha partecipato ad almeno un'iniziativa formativa.
Le ore complessivamente erogate (comprese le ore di formazione obbligatoria sulla sicurezza) sono state 1.536, con un investimento pari a 74.912 euro.

Formazione Gruppo Winmarkt

Per quanto riguarda la Romania, nel 2025 le attività formative si sono concentrate su percorsi tecnici e obbligatori, strettamente correlati ai requisiti normativi e operativi delle funzioni coinvolte.

Rispetto al 2024, il numero di ore medie di formazione per dipendente è aumentato (da 4 ore a 5,91 ore) per un totale di ore annue pari a 248.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2025

Iniziato nel 2011, il percorso orientato alla sostenibilità di IGD si fonda sulla consapevolezza che i fattori ambientali, sociali e di governance siano alla base di 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 intervenire strutturalmente sugli asset sia 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:

> GREEN: ridurre l'impatto ambientale, contribuendo attivamente ad una transizione verso un'economia "low carbon" nei Paesi in cui opera l'azienda;
> RESPONSIBLE: agire in maniera responsabile verso le persone, sia dipendenti che visitatori e tenant 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, nella fase di intervento sugli asset e 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.

Tali direttrici sono state sintetizzate in «Becoming Great», evidenziando in tal modo il percorso che la Società si pone l'obiettivo di realizzare nel tempo, nel rispetto delle tematiche material, che stanno alla base della strategia, della pianificazione e della rendicontazione di Sostenibilità

2.10.1 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

Il 2025 ha rappresentato il primo anno della pianificazione 2025-2027. Vengono di seguito riportate le principali azioni svolte per raggiungere gli obiettivi durante l'anno.
Per la consultazione completa dei target quantitativi per il periodo 2025-2027 si veda il sito www.gruppoigd.it/sostenibilità.

Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2025-2027 viene utilizzata la seguente scala:

Legenda livello di raggiungimento obiettivi:

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

GREEN

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso dell'anno 2025	Livello di raggiungimento dell'obiettivo del Piano 2025-2027
GREEN	Acquistare energia da fonti rinnovabili per il 70% dell'energia consumata (e per il 94% a livello di immobili in Italia)	Acquistata energia da fonti rinnovabili per il 70,5% del totale a livello di Gruppo e per il 95% a livello Italia	●●●●
	Aumentare del 50% la potenza installata degli impianti fotovoltaici (baseline 2024)	Nessun nuovo impianto fotovoltaico installato nell'anno. Siglati accordi per inserimento nuovi impianti in tre Centri Commerciali Italia nel 2026	●●○○
	Ridurre l'intensità delle emissioni di gas serra – Location based del 40% (TonCo2e/mq, base 2018)	Ridotte le emissioni di Co2 del 54,2% rispetto alla baseline (2018)	●●●●
	Raggiungere le 200 colonnine installate nel portafoglio del Gruppo	Installate 168 colonnine al 2025 (+40 rispetto al 2024)	●●●○

GREEN	Individuare eventuali Centri Commerciali del portafoglio Italia esposti a rischio climatico e definire Action Plan per il 100% di questi	Analizzati i climate risks dell'intero portafoglio dei Centri Commerciali Italia e svolta specifica «Analisi rischi climatici» con roadmap di transizione in 7 Centri Commerciali nell'ambito della certificazione Breeam In Use. Definito progetto di mitigazione per Lungosavio	●●●○
	Raggiungere il 60% dei rifiuti destinati a riciclo	Nel 2025 il tasso di rifiuti destinati a riciclo è stato del 56,5% a livello di Gruppo, 85% a livello Italia	●●○○
	Mappare le aree «water stressed» ed identificare le soluzioni più appropriate per questi immobili	Realizzate le prime analisi in ottica «water stressed» all'interno delle valutazioni dei rischi climatici	●●○○
	Arrivare a certificare oltre il 95% dei Centri Commerciali Italia (per fair value) al 2027, con valutazione minima "Very Good"	Certificato Breeam In Use il 92% dei centri Commerciali del portafoglio Italia (per Fair Value)	●●●○
	Inserimento di sistemi che permettano di monitorare e ridurre i consumi in 16 Centri Commerciali	Installato sistema di monitoraggio ed ottimizzazione dei consumi energetici grazie all'intelligenza artificiale e alla sensoristica in quattro Centri Commerciali e firmato accordo per installazione in ulteriori 3 strutture nel 2026	●●○○

RESPONSIBLE

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso dell'anno 2025	Livello di raggiungimento dell'obiettivo del Piano 2025-2027
RESPONSIBLE	Coinvolgere in almeno una attività formativa il 100% dei dipendenti ogni anno	A livello di Gruppo, il 60% dei dipendenti è stato coinvolto in almeno un'attività formativa nel 2025	●●○○
	Coinvolgere un minimo del 95% dei dipendenti in almeno un'attività formativa sulla sostenibilità nel triennio	Durante il percorso che ha portato all'ottenimento della attestazione UNI ISO 30415, svolta attività formativa per il gruppo di lavoro coinvolto (11 dipendenti).	●●○○
	Realizzare una indagine di clima durante il triennio e definire eventuale Piano di Miglioramento	Indagine di clima prevista per il 2027	●○○○
	Definire un obiettivo di CSR per il Top Management e per le principali funzioni collegate	La sostenibilità rappresenta una componente della parte variabile della retribuzione per il Top Management. Oltre ai Dirigenti, sono 15 le persone con obiettivi CSR attribuiti nel 2025	●●●●
	Definire la Policy D&I ed ottenere la apposita certificazione	Approvata dal Consiglio di Amministrazione la Policy DE&I nel mese di Agosto 2025 ed ottenuta l'attestazione ISO30415 nel mese di Dicembre	●●●●
	Inserire ogni anno almeno un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti	Offerta ai dipendenti una copertura assicurativa individuale «Long Term Care», che fornisce supporto finanziario tramite una rendita vitalizia ai dipendenti in condizioni di non autosufficienza	●●●●

ETHICAL

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso dell'anno 2025	Livello di raggiungimento dell'obiettivo del Piano 2025-2027
ETHICAL	Completare l'integrazione dei rischi ESG all'interno dell'Enterprise Risk Management	Completata l'integrazione fra i rischi contenuti nel sistema ERM e quelli di sostenibilità	●●●●
	Cyber Security: pubblicare la policy, monitorare costantemente gli incidenti e mantenere ridotti i tempi di intervento	Definito un Piano di azione in merito alla Cybersecurity e realizzate le prime azioni in esso contenute.	●●○○
	Garantire la sottoscrizione della Responsible Tenancy Policy (una volta definite le necessarie clausole) e della Responsible Supply Chain Policy a tutti i tenant ed ai fornitori al momento del rinnovo contrattuale o nuovo contratto.	Tutti i fornitori hanno sottoscritto la Responsible Supply Chain Policy al momento del rinnovo contrattuale. Attività in corso di valutazione in merito alle clausole relative alla Responsible Tenancy Policy	●●○○
	Creare un sistema integrato di certificazioni UNI ISO 14001-45001-9001	Adottato un sistema di gestione certificato QHSE (Quality, Health, Safety and Environment), che unisce gli standard UNI ISO 14001-45001-9001	●●●●
	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.	Svolto audit annuale da parte dell'Ente Certificatore	●●●●

ATTRACTIVE

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso dell'anno 2025	Livello di raggiungimento dell'obiettivo del Piano 2025-2027
ATTRACTIVE	Realizzare attività di restyling/refurbishment in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico	proseguiti i lavori funzionali al restyling del Centro Leonardo di Imola - Bologna e terminato il revamping del Centro ESP di Ravenna	●●●○
	100% dei Centri Commerciali con almeno una **iniziativa annua con tematica sociale o ambientale_Italia**	Nel 2025 l'88% dei Centri Commerciali del portafoglio italiano ha organizzato almeno un evento di valenza sociale o ambientale-	●●●○
	Proseguire nell'attuazione del Piano Digitale	Nel 2025 12 Centri Commerciali utilizzano il sistema di Loyalty App e da luglio 2025 è attiva in tutti i Centri Commerciali la piattaforma IGD Connect per la gestione e digitalizzazione delle relazioni con i tenant.	●●●●

TOGETHER

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso dell'anno 2025	Livello di raggiungimento dell'obiettivo del Piano 2025-2027
TOGETHER	Migliorare complessivamente le valutazioni ottenute nei rating CSR sollicited	Nel 2025 confermate le valutazioni nei 2 Rating *sollicited* (GRESB e CDP) rispetto a quelle ottenute nel 2024	●●○○
	Coinvolgere almeno il 50% dei tenant nella condivisione dei dati sui consumi energetici	Coinvolto il 40% dei tenant nella condivisione dei dati sui consumi energetici	●●●○
	Coinvolgere almeno una associazione no profit nel 100% dei Centri Commerciali	L'82% dei Centri Commerciali a livello di Gruppo ha coinvolto almeno una associazione no profit per iniziative all'interno della struttura	●●●○

2.10.2 I rischi e le politiche/azioni collegate

Nel corso del 2025 si è concluso il percorso di integrazione dei rischi connessi alla sostenibilità all'interno del modello di Enterprise Risk Management (ERM). Avviato nel 2023, tale percorso ha permesso di rafforzare l'integrazione dei temi ESG nei processi decisionali e operativi, allineando sempre più la gestione dei rischi alle priorità strategiche dell'organizzazione.
Il progetto ha previsto una prima fase di analisi comparativa tra il framework di sostenibilità e il modello ERM esistente, finalizzata a identificare corrispondenze, sovrapposizioni e aree di miglioramento. A seguito di questo primo *step*, è stata rivista l'alberatura dei rischi per garantire una classificazione coerente con la logica e la struttura del sistema ERM. L'ultima fase ha riguardato l'integrazione strutturale dei rischi di sostenibilità nella dashboard esistente. La definizione di questo processo consente di far confluire tutti i rischi in un unico sistema di monitoraggio, all'interno del quale l'andamento dei Key Risk Indicator (KRI) viene valutato trimestralmente. I risultati delle analisi sono poi sottoposti all'esame del Comitato Controllo e Rischi.

Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2025

Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente le azioni svolte e le 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 2025 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 2026, nonché un ulteriore miglioramento della gestione finanziaria in virtù del pieno effetto dell'emissione obbligazionaria di novembre 2025 e del nuovo finanziamento firmato a febbraio 2026. Per tali ragioni, e sulla base dell'attuale scenario macroeconomico e operativo, **l'Utile netto ricorrente (FFO) è atteso ad almeno 45 milioni di euro, in crescita del +9,2% rispetto al dato consuntivato nel 2025**. Tale previsione riflette la piena entrata a regime delle iniziative avviate nel corso dell'ultimo esercizio, il contributo delle operazioni di ottimizzazione finanziaria realizzate e il consolidamento delle performance operative del portafoglio core.

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 in relazione ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance, monitorandone l'evoluzione attraverso un modello basato su Key Risk Indicator (KRI). Tali indicatori rivestono un ruolo centrale poiché fungono da segnali di tendenza, consentendo al Management di individuare tempestivamente variazioni significative nei profili di rischio e di attivare, ove necessario, azioni correttive in ottica proattiva.
Nel corso del 2024 il modello di Risk Management ha consolidato l'evoluzione avviata l'anno precedente, grazie all'integrazione definitiva di modelli quantitativi avanzati fondati su simulazioni probabilistiche. Questi strumenti permettono di valutare l'esposizione ai rischi a diversi livelli di confidenza, considerando sia scenari ordinari sia condizioni di stress.
Nel 2025 il modello è stato ulteriormente affinato sulla base dei risultati ottenuti, con una significativa riduzione dello scostamento tra consuntivi e previsioni, evidenza della crescente maturità e stabilità del processo. In tale contesto:

1. Il catalogo dei rischi è stato riorganizzato, attraverso una razionalizzazione che ne ha ridotto il numero di circa il 50%, favorendo una maggiore focalizzazione su quelli maggiormente rilevanti. A supporto dell'attività è stato condotto un benchmarking su un set di operatori europei, al fine di allineare la risk library alle pratiche più diffuse del settore.

2. È stato definito un sistema di monitoraggio più articolato, basato su controlli proattivi, reattivi e strutturali, nel quale i KRI assumono un ruolo determinante per l'individuazione precoce di segnali anticipatori. La valutazione avviene con un approccio trasversale che coinvolge tutte le Direzioni interessate.
3. È stata confermata la duplice valutazione qualitativa e quantitativa, mantenendo invariato il set dei principali indicatori: FFO@risk (Funds From Operations), LTV@risk (Loan to Value) e ICR@risk (Interest Coverage Ratio), quest'ultimo rilevante per monitorare la capacità della Società di far fronte ai costi finanziari tramite i propri utili operativi.

La valutazione e la gestione dei rischi vengono effettuate con cadenza trimestrale, con una focalizzazione sulle aree ritenute prioritarie per la continuità e la sostenibilità del modello di business.

Il framework di risk appetite, perfezionato nel 2023, è stato ulteriormente validato e applicato operativamente, con l'utilizzo di parametri quantitativi strettamente correlati agli indicatori chiave del piano di budget (FFO, LTV e ICR). Parallelamente, un'attività di benchmarking ha confermato la completezza della risk library del Gruppo rispetto ai principali peer europei e alle tendenze del mercato, rafforzando la capacità di identificare tempestivamente le principali aree di rischio e di sviluppare strategie di mitigazione coerenti con le best practice del settore.

Di seguito si descrivono i principali rischi del Gruppo.

2.12.1 Rischi Strategici:

2.12.1.1 Rischio – Cambiamento del mercato retail

L'evoluzione del mercato retail, guidata da fattori macroeconomici, tecnologici e di consumo, può compromettere la sostenibilità economica dei centri commerciali. La crescita dell'e-commerce, i cambiamenti nei comportamenti d'acquisto e le nuove abitudini sociali possono ridurre la domanda di spazi fisici per la vendita al dettaglio.

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.
- Cambiamento delle condizioni del mercato economico / finanziario
- Crisi politica nazionale/internazionale

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

La Società monitora continuativamente il contesto macroeconomico e le tendenze del mercato retail, adeguando strategie e interventi operativi in funzione dell'evoluzione dei consumi e delle informazioni condivise all'interno del CNCC. Parallelamente, prosegue nel rafforzamento della propria strategia digitale attraverso il Piano Digitale, il rinnovamento dei siti web, la creazione

dell'Area Riservata e un utilizzo strutturato dei canali social, con l'obiettivo di migliorare l'esperienza dei visitatori e potenziare la capacità di analisi dei loro comportamenti.

Sul piano organizzativo, IGD continua a evolvere i propri processi digitali grazie all'introduzione di un CRM integrato e alla presenza di una figura dedicata alla digital innovation, strumenti che consentono una gestione più efficiente dei dati, una profilazione più accurata e una comunicazione più mirata. L'approccio omnicanale viene sviluppato in maniera graduale, così da adattarsi ai cambiamenti del mercato e ai risultati delle iniziative implementate. Inoltre, la gestione flessibile dei contratti di locazione – attraverso rinegoziazioni quando necessario – contribuisce a preservare la stabilità del tenant mix e a prevenire un incremento degli spazi sfitti.

Per quanto riguarda il portafoglio in Romania, la diversificazione territoriale aiuta a contenere i rischi legati all'andamento dei consumi. La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora regolarmente la concorrenza locale e interviene con rinnovamenti, manutenzioni straordinarie e azioni di marketing mirate per rafforzare l'attrattività dei centri commerciali.

A livello più ampio, il Management, sia per il mercato italiano sia per quello rumeno, segue da vicino la situazione socio politica nazionale e internazionale, analizzando indicatori di stabilità politica e le evoluzioni normative che potrebbero incidere sugli obblighi societari, anche con il supporto di società specializzate. La Società mantiene inoltre relazioni costanti con organismi istituzionali e con enti del settore commerciale, a livello nazionale e internazionale, al fine di ampliare il flusso informativo e approfondire la conoscenza dei mercati in cui opera.

2.12.1.2 Rischio – Attrattività dei Centri Commerciali

Rischi legato alla capacità dei centri commerciale di attrarre visitatori e mantenere un flusso costante di clienti, aspetti fondamentali per la sua sostenibilità economica. Fattori come la qualità dell'offerta, la posizione, l'accessibilità e l'esperienza complessiva influenzano l'attrattività.

Principali eventi connessi al rischio:

- Format del centro commerciale non più attrattivo, con un modello che non risponde pienamente alle nuove aspettative di consumo ed esperienza dei visitatori.
- Ingresso di nuovi competitor di prossimità – o rafforzamento di quelli esistenti – con offerte più innovative e capaci di intercettare cambiamenti nelle abitudini dei consumatori.
- Crisi degli operatori della GDO (ipermercati), con possibili impatti sull'occupazione delle grandi superfici, sull'attrattività complessiva del centro commerciale e sui ricavi della Società.
- Crisi dei grandi operatori retail, che può comportare la perdita di superfici significative nei centri commerciali, riduzione del traffico clienti e conseguenti effetti negativi sui ricavi della Società.

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

IGD monitora regolarmente le vendite degli ipermercati confrontandole con benchmark di settore e interviene rimodulando le gallerie quando necessario per introdurre tenant più attrattivi.

Analizza costantemente i trend di consumo, l'inflazione e la concorrenza, e rafforza l'appeal dei centri commerciali inserendo anchor store e verificando il pricing rispetto agli obiettivi di rendimento.

In situazioni di difficoltà, può rivedere temporaneamente o definitivamente i canoni e attivare misure di supporto agli operatori, affiancandole con interventi di rinnovamento per mantenere competitività. Le scelte strategiche sono guidate da un piano e da un budget basati su analisi economiche e settoriali, supportati da una comunicazione omnicanale e da un posizionamento focalizzato sul food e su operatori nazionali e internazionali ad alta attrattività.

2.12.1.3 Rischio – Perdita di valore degli asset

La perdita di valore degli asset può verificarsi quando la performance o la redditività degli immobili rallenta nel tempo. Questo può dipendere da diversi fattori, tra cui dinamiche di mercato, aggiornamenti normativi o aspetti operativi che richiedono adeguamenti.

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi esterni possono influenzare il valore degli asset, riducendo l'interesse del mercato verso gli immobili commerciali e spingendo alcuni investitori a disinvestire, con conseguente pressione al ribasso sui prezzi.
- L'aumento dei tassi di interesse può ridurre la redditività delle imprese e il valore delle loro proprietà, limitando anche la possibilità di rifinanziare il debito o ottenere nuovi finanziamenti a condizioni favorevoli.
- Le performance degli asset possono diminuire per fattori specifici, come caratteristiche intrinseche dell'immobile, localizzazione o bacino di utenza, oppure per una gestione operativa e patrimoniale non ottimale.

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

La Società monitora regolarmente i dati di vendita, le dinamiche commerciali e l'andamento delle rinegoziazioni, avvalendosi anche del supporto dei periti esterni per individuare eventuali segnali di variazione nel mercato immobiliare commerciale. Per anticipare possibili impatti sul valore degli immobili, vengono svolte periodiche sensitivity analysis sui principali asset, valutando gli effetti di cambiamenti nelle variabili chiave di valutazione; inoltre, le stime sul valore futuro degli asset sono integrate nei processi di forecast, budget e piano industriale.

La Direzione Pianificazione e Controllo verifica la correttezza delle perizie, ricostruisce i modelli valutativi e include in bilancio analisi di sensitività dedicate. Quando necessario, la Società può richiedere ulteriori valutazioni comparative da parte di periti indipendenti per rafforzare il controllo sul processo.

La diversificazione geografica del portafoglio contribuisce a ridurre l'esposizione a rischi locali. Le valutazioni degli immobili, affidate a periti indipendenti specializzati, vengono effettuate due

volte l'anno, con una rotazione programmata degli incarichi per garantire maggiore presidio. A completamento del sistema, la Procedura 19 definisce in modo strutturato il processo di valutazione degli asset, le responsabilità coinvolte e i controlli necessari a garantire accuratezza e coerenza nelle valutazioni.

2.12.1.4 Rischio – Strategie ed Investimenti

I rischi connessi alle strategie e agli investimenti del Gruppo riguardano tutte le decisioni che possono influenzare la capacità dell'organizzazione di creare il valore atteso nel tempo. Tali rischi includono la possibilità che scelte strategiche non pienamente allineate al contesto di mercato, investimenti non ottimali o tempistiche non adeguate possano ridurre la redditività prevista, rallentare lo sviluppo del portafoglio e incidere sulla resilienza della struttura operativa.

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi nel rifinanziamento del debito dovuti a una strategia finanziaria non definita o poco chiara, con effetti negativi sull'accesso alle migliori fonti di finanziamento e sul rating della Società.
- Mancata realizzazione della profittabilità attesa per operazioni straordinarie (investimenti o disinvestimenti) approvate dal CdA, a causa di variazioni improvvise e non prevedibili nelle condizioni di mercato.

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

La Società monitora costantemente l'andamento dei tassi di interesse e del mercato immobiliare retail, adottando una disciplina finanziaria coerente con il mantenimento del profilo Investment Grade. La strategia di finanziamento è stata rivista per riequilibrare il debito e completare il disinvestimento degli asset non strategici, come quelli in Romania.

Il Piano Strategico viene aggiornato periodicamente dal Top Management, che valuta i risultati e l'avanzamento degli investimenti mediante simulazioni e verifiche ricorrenti, supportate da professionisti specializzati. Le analisi sugli investimenti vengono condivise tra tutte le funzioni aziendali coinvolte e sottoposte all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Per garantire decisioni informate, la Società si avvale anche di esperti esterni per analisi di mercato, scenari e pareri di congruità, mentre la Direzione Patrimonio — insieme alle funzioni Commerciale e Operativa — valuta l'opportunità di proseguire le trattative legate ai singoli progetti.

2.12.1.5 Rischio – ESG e Cambiamento Climatico

Rischio che i cambiamenti climatici e i fattori ESG (Environmental, Social, Governance) compromettano la competitività strategica e la redditività degli asset immobiliari. Implica un'inadeguata risposta dell'azienda ai cambiamenti normativi, di consumo, ambientali e sociali, con impatti rilevanti nel medio-lungo termine.

Principali eventi connessi al rischio:

- Nuove normative ambientali ed ESG che richiedono interventi e investimenti per mantenere conformità, competitività e accesso a capitali sostenibili.
- Crescente preferenza di consumatori e tenant per immobili sostenibili ed efficienti, con conseguente riduzione dell'attrattività degli asset non adeguati.
- Eventi climatici più intensi che aumentano rischi operativi, costi di manutenzione e necessità di interventi per garantire resilienza degli asset.

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

A partire dal 2017, la strategia di sostenibilità di IGD è stata riassunta nel programma «Becoming G.r.e.a.t.», che esprime l'impegno dell'azienda a perseguire una crescita sostenibile, attenta ai temi ambientali, alla centralità delle persone, all'etica, alla qualità e attrattività degli spazi e alla collaborazione con gli stakeholder. In relazione al cambiamento climatico, e considerata la specificità del proprio business, la Società ha sottoscritto una convenzione All Risk con un primario operatore assicurativo, rinnovando annualmente una copertura per ciascun centro commerciale. Nel 2023 i massimali sono stati ulteriormente incrementati per rafforzare la protezione in caso di eventi catastrofali. La Società redige inoltre un rapporto di sostenibilità che integra l'analisi dei rischi secondo modelli riconosciuti a livello internazionale (ex TCFD), ha adottato una policy ESG dedicata ai fornitori e si avvale di un comitato per la sostenibilità — il Comitato Strategico e Sostenibilità — a supporto della governance e dell'attuazione delle iniziative ESG.

2.12.2 Rischi Finanziari:

2.12.2.1 Rischio – Fluttuazione dei tassi di interesse

Il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse è il rischio che variazioni nei tassi di riferimento (es. EURIBOR, LIBOR, SOFR) impattino negativamente il costo del capitale, il valore degli strumenti finanziari e la redditività di un'azienda. Questo rischio riguarda principalmente imprese con esposizione a finanziamenti a tasso variabile, derivati, obbligazioni e investimenti finanziari sensibili ai tassi di interesse.

Principali eventi connessi al rischio:

- Oscillazioni improvvise di EURIBOR, LIBOR o SOFR possono aumentare il costo dei finanziamenti a tasso variabile, incidendo sulla struttura dei costi aziendali.
- Decisioni di politica monetaria (es. BCE, FED) come rialzi o tagli ai tassi ufficiali per controllare inflazione, crescita economica o stabilità finanziaria.

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

Il livello target di copertura del rischio di tasso, definito come rapporto tra debito a tasso fisso e debito complessivo, viene stabilito dal CEO e dalla Direzione Finanza e condiviso con il Consiglio di Amministrazione. La Direzione Finanza ne monitora costantemente l'andamento per assicurare che resti in linea con gli indirizzi strategici approvati e osserva con continuità l'evoluzione dei mercati, così da individuare le soluzioni più idonee ad aumentare la durata

media delle coperture, mantenendo al contempo l'obiettivo di minimizzare il costo del debito del Gruppo.
In presenza di condizioni particolarmente favorevoli dei tassi, il Gruppo può inoltre valutare di incrementare il proprio livello di copertura al fine di fissare condizioni economicamente vantaggiose per periodi di tempo definiti. A supporto di questa strategia, la politica di gestione del rischio di tasso prevede l'utilizzo sia di finanziamenti a tasso fisso sia di finanziamenti a tasso variabile; per questi ultimi la copertura viene realizzata attraverso strumenti derivati quali Interest Rate Swap, Cap o Collar.

2.12.2.2 Rischio - Accesso alle risorse di capitale finanziario

Il rischio di accesso alle risorse di capitale finanziario riguarda la difficoltà di ottenere fondi per finanziare la realizzazione e gestione di asset. Se l'accesso al capitale diventa più costoso o limitato, l'azienda può affrontare aumenti dei costi finanziari, minore liquidità e difficoltà nell'investire in progetti di sviluppo o nella manutenzione degli asset. Ciò potrebbe compromettere la crescita, la redditività e la solidità finanziaria dell'azienda nel lungo periodo.
Principali eventi connessi al rischio:

- L'aumento dei tassi di interesse e dell'inflazione può determinare un incremento significativo del costo del capitale, rendendo più oneroso l'accesso ai finanziamenti.
- La necessità di reperire liquidità in situazioni di scarsità di risorse può rallentare i piani di crescita e, nei casi più critici, limitare la piena operatività aziendale.
- Condizioni di mercato sfavorevoli, soprattutto in periodi di instabilità economica o crisi finanziarie, possono rendere più difficile per l'azienda raccogliere capitali attraverso l'emissione di obbligazioni o azioni.

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

Il Gruppo utilizza in modo proattivo diverse forme di finanziamento, tra cui linee di credito committed e non committed; tra queste rientrano anche linee messe a disposizione dalla controllante Coop Alleanza tramite una revolving a condizioni di mercato. I debiti in scadenza vengono rifinanziati con largo anticipo, comunque oltre i 12 mesi dalla maturità, così da evitare impatti sui rating. La valutazione dei rischi finanziari è supportata da modelli dedicati come sensitivity sui flussi di cassa, stress test e analisi della probabilità di default delle controparti.
Il monitoraggio dei covenant è continuo, con l'obiettivo di individuare tempestivamente eventuali segnali di potenziale superamento delle soglie contrattuali e attivare le misure correttive necessarie.
Il Gruppo si finanzia principalmente tramite prestiti a medio-lungo termine, sia ipotecari sia chirografari, oltre a emissioni obbligazionarie a tasso fisso, monitorando costantemente il rispetto dei covenant. Gli impegni finanziari sono strutturati per essere supportati dai flussi di cassa operativi, mentre eventuali esigenze temporanee vengono coperte tramite le linee di credito disponibili. L'integrazione dei dati del piano industriale con quelli economico finanziari della Direzione Finanza e Tesoreria consente una gestione unificata e più efficace del rischio finanziario.

2.12.2.3 Rischio – Liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce alla possibilità che il Gruppo non sia in grado di soddisfare le proprie obbligazioni finanziarie quando queste diventano esigibili, a causa di una mancanza di liquidità (denaro contante o equivalenti).

Principali eventi connessi al rischio:

- Sbilanciamento Cash Flow, e indisponibilità di cash per fronteggiare i propri impegni con i creditori (gestione finanziaria interna)
- Ritardi o mancati incassi da parte dei tenant o controparti commerciali, che riducono la liquidità disponibile e possono compromettere la capacità dell'azienda di sostenere puntualmente pagamenti, investimenti e servizio del debito.

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

La Direzione Finanza gestisce la liquidità attraverso previsioni costanti dei flussi di cassa, aggiornate trimestralmente con un orizzonte rolling, così da assicurare risorse adeguate alle esigenze operative dell'azienda.

A supporto di questa attività, il Gruppo mantiene disponibili linee di credito committed e non committed che consentono di far fronte a eventuali fabbisogni imprevisti, e monitora regolarmente gli asset per individuare quelli non strategici che possono essere dismessi per generare liquidità immediata. IGD ha inoltre definito procedure e strumenti dedicati al controllo del processo di gestione del cash flow e ha integrato i dati del piano industriale con le informazioni economico finanziarie della Direzione Finanza e Tesoreria, adottando un approccio unificato che consente un presidio più efficace del rischio finanziario complessivo.:

2.12.2.4 Rischio – Credito commerciale

Il rischio di credito si riferisce alla possibilità che i clienti o i partner commerciali non siano in grado di adempiere alle loro obbligazioni finanziarie, causando perdite per l'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Aumento del rischio di insolvenza da parte dei clienti, determinato dall'allungamento dei tempi di pagamento e dal peggioramento delle loro condizioni finanziarie, con possibili effetti sulle perdite attese.
- Maggiori difficoltà nelle attività di recupero dei crediti, dovute a ritardi persistenti e contenziosi, che comportano un allungamento dei tempi di incasso e potenziali impatti sulla liquidità.

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

Gli operatori vengono selezionati tramite verifiche preliminari sulla loro solidità finanziaria e patrimoniale, effettuate anche con il supporto di consulenti esterni, così da individuare eventuali rischi prima della firma del contratto. A garanzia degli impegni assunti, la Società

richiede fidejussioni o depositi cauzionali pari in media a sei mesi di canone, mentre il merito creditizio degli operatori viene monitorato costantemente tramite un programma dedicato che segnala eventuali peggioramenti.

In caso di irregolarità nei pagamenti, vengono attivate procedure interne di recupero crediti, con interventi tempestivi e un coordinamento costante tra Leasing, Digital & Innovation, Affari Legali, Contratti e Credit Management, così da contenere tempestivamente eventuali impatti economici.

In Romania, la normativa consente al proprietario di rientrare subito in possesso del locale in caso di inadempienza del conduttore, che deve comunque fornire garanzie come fidejussioni o depositi (pari a circa due mesi di canone). La svalutazione dei crediti segue criteri prudenziali con copertura integrale oltre i 60 giorni di aging, salvo accordi già firmati. La valutazione dei clienti si basa su prassi consolidate, considerando competenze commerciali, solidità degli shareholders e informazioni camerali; per gli operatori locali ha rilievo anche il giudizio dei Direttori di Centro. A supporto, è stata introdotta una procedura formalizzata di controllo del rischio.

La Società applica una politica di svalutazione crediti con coperture elevate—72% per i crediti in contenzioso e 82% per quelli in procedura—aggiornata trimestralmente. La gestione del credito è supportata da un forte coordinamento tra funzioni aziendali, così da garantire un approccio integrato e coerente.

2.12.2.5 Rischio - Controparti finanziarie

Il rischio delle controparti finanziarie si riferisce alla possibilità che le controparti finanziarie (banche, istituzioni finanziarie) non siano in grado di adempiere alle loro obbligazioni finanziarie, causando perdite per l'azienda.
Principali eventi connessi al rischio:

- Aumento del rischio di fallimento o insolvenza da parte di una o più controparti finanziarie.
- Avvio di processi di ristrutturazione del debito da parte di una controparte finanziaria.
- Peggioramento del merito creditizio della controparte finanziaria, risultante da revisioni o downgrade da parte delle agenzie di rating.

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

La Società svolge un monitoraggio continuo del merito creditizio delle proprie controparti finanziarie, analizzandone la solidità patrimoniale, gli indicatori di liquidità e gli eventuali segnali di deterioramento rilevati da banche dati, report di mercato o aggiornamenti delle agenzie di rating.
Lo stesso livello di attenzione viene applicato anche nella valutazione di potenziali nuove controparti, così da garantire un’adeguata selezione e prevenire esposizioni verso soggetti con profili di rischio non coerenti con le politiche finanziarie aziendali.
Parallelamente, la Società persegue una strategia di ampia diversificazione delle controparti finanziarie, distribuendo le esposizioni su più istituti e intermediari qualificati. Tale approccio

riduce la concentrazione del rischio e assicura una maggiore continuità operativa anche in presenza di eventuali criticità specifiche su singoli soggetti.

2.12.2.6 Rischio – Valuta (LEU vs EURO)

Il rischio di valuta si riferisce alla possibilità che le variazioni nei tassi di cambio tra il Leu rumeno (LEU) e l'Euro (EUR) possano influenzare negativamente i risultati finanziari dell'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Oscillazione del valore di cambio Euro/Ron

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

I canoni applicati agli operatori attivi sul mercato rumeno sono definiti in Euro, ma la fatturazione e gli incassi avvengono in valuta locale (RON). Tale configurazione espone al rischio che eventuali oscillazioni del cambio riducano la capacità degli operatori di far fronte ai propri impegni contrattuali. Per mitigare tale rischio, gli incassi in valuta locale vengono convertiti periodicamente in Euro, così da limitare l'effetto delle fluttuazioni del tasso di cambio sul risultato economico.

I ricavi e gli asset denominati in valuta straniera rappresentano comunque una quota contenuta rispetto al totale del Gruppo (intorno al 5%).

2.12.3 Rischi Operativi:

2.12.3.1 Rischio - Performance immobili di proprietà

Il rischio di gestione del patrimonio/asset fisici si riferisce alla possibilità che la gestione inefficace o inadeguata degli asset fisici (come edifici, infrastrutture, attrezzature) dei centri commerciali possa influenzare negativamente le operazioni e i risultati finanziari dell'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Deterioramento fisico o obsolescenza dell'immobile, dovuti a mancata manutenzione, degrado strutturale, inefficienza degli impianti o mancato adeguamento alle normative, con conseguente perdita di qualità e aumento dei costi operativi.
- Interruzione di operatività per cause diverse come: operative, ambientali, sociali, etc.

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

La gestione degli asset immobiliari prevede l'attuazione di programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria, affiancati da ispezioni periodiche per verificare lo stato delle opere civili, delle coperture, dei pavimenti, degli impianti elettrici e idraulici, dei parcheggi e delle aree comuni.

Per ogni asset vengono aggiornati i registri tecnici e gli storici degli interventi effettuati, così da garantire tracciabilità e continuità nella gestione. Sono inoltre effettuate verifiche di conformità normativa, in particolare per gli impianti elettrici, la sicurezza antincendio e l'abbattimento

delle barriere architettoniche. A supporto della prevenzione dell'obsolescenza, vengono definiti piani di investimento dedicati all'aggiornamento tecnologico e infrastrutturale degli asset.

La Società adotta contratti quadro con fornitori qualificati, che prevedono livelli di servizio (SLA) chiari anche per gli interventi urgenti. È operativo un sistema di ticketing per la segnalazione e il tracciamento dei guasti da parte del personale interno o dei tenant, e sono individuati fornitori alternativi per gli asset critici, così da garantire continuità operativa in caso di indisponibilità dei partner principali.

Periodicamente vengono condotti audit sui fornitori per verificarne la qualità del servizio, le competenze e la tempestività degli interventi.

L'organizzazione è supportata da una procedura formalizzata per la gestione della manutenzione degli immobili, da una strategia dedicata alla manutenzione del patrimonio e da specifiche politiche di formazione per il personale coinvolto. La funzione incaricata della manutenzione dispone di competenze tecniche adeguate e opera come presidio centrale per garantire un approccio strutturato ed efficace alla gestione degli asset.

2.12.3.2 Rischio - Performance immobili di terzi

Il rischio di performance degli immobili in gestione si riferisce alla possibilità che gli immobili gestiti non raggiungano i risultati operativi e finanziari attesi, influenzando negativamente i ricavi e la redditività dell'azienda.
Principali eventi connessi al rischio:

- Mancato raggiungimento di SLA stabiliti con il proprietario del Centro Commerciale
- Esecuzione inadeguata delle attività di manutenzione (ordinaria o straordinaria), con conseguente deterioramento dell'immobile, aumento dei guasti o interruzioni operative.

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

La gestione degli immobili di terzi affidati alla Società si basa su una pianificazione annuale degli interventi di manutenzione e degli aggiornamenti tecnologici necessari a garantire la piena efficienza degli asset. Questa pianificazione è affiancata dalla definizione di SLA e KPI nei contratti con i fornitori e partner tecnici che supportano le attività operative, così da stabilire livelli di servizio chiari, responsabilità definite e tempi di intervento misurabili.
Le performance operative degli immobili vengono monitorate attraverso analisi periodiche che includono il confronto con i budget, la valutazione degli indicatori di resa per metro quadrato e il controllo dei ticket gestiti fuori SLA. In presenza di scostamenti o criticità, vengono attivate tempestivamente le opportune azioni correttive per mantenere gli standard di gestione attesi.
A livello organizzativo, la Società si avvale di procedure formalizzate per assicurare uniformità nella gestione degli immobili affidati, standardizzando attività, ruoli e flussi informativi. Questo sistema è supportato da programmi di formazione periodica rivolti a property manager e tecnici interni, con l'obiettivo di garantire competenze aggiornate e una gestione efficace del patrimonio immobiliare.

2.12.3.3 Rischio - Tenant

Il rischio che gli affittuari esistenti non riescano a rispettare i propri obblighi contrattuali o che il centro commerciale non riesca ad attrarre e mantenere tenant solidi, con impatti sulla continuità dei ricavi da locazione.

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi o mancati pagamenti dei canoni di locazione, che possono compromettere la stabilità dei flussi di cassa e generare pressioni sulla gestione finanziaria complessiva.
- Elevato turnover dei tenant, con conseguente aumento dei periodi di vacancy, costi di rilocazione e riduzione della continuità commerciale del centro.
- Difficoltà nell'attrarre nuovi tenant di qualità, limitando il mix merceologico, la redditività degli spazi e l'attrattività complessiva del centro commerciale.

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

In Italia, la gestione e la valorizzazione degli asset commerciali si fondano su un monitoraggio costante di ciascun immobile, con particolare attenzione al posizionamento, ai livelli di vacancy e ai flussi di traffico. Sulla base di queste analisi, vengono pianificati interventi sul mix merceologico, che includono il turnover dei tenant, operazioni di restyling o relayout degli spazi. Una leva importante consiste nella diversificazione del mix di operatori, così da evitare concentrazioni settoriali e mantenere un'offerta equilibrata.

A supporto della stabilità dei ricavi viene monitorata la durata del WALB, mentre strumenti come le fit out contribution vengono utilizzati per attrarre anchor store strategici. Parallelamente, la Società promuove programmi di engagement e fidelizzazione dei tenant, ricorrendo, quando necessario, a agevolazioni contrattuali iniziali come canoni a scalare. La performance degli operatori viene verificata attraverso la raccolta dei report vendite, integrata dal monitoraggio della loro situazione finanziaria tramite le attività di Credit Management.

In Romania, la gestione si basa su un'analisi continua del tenant mix e delle tendenze di mercato, supportata da confronti periodici con i competitor e dai dati sul traffico clienti. La performance dei centri è misurata attraverso reportistica mensile che aggrega indicatori operativi chiave. Una delle linee di sviluppo più rilevanti riguarda la conversione strategica dei piani alti verso utilizzi alternativi o nuovi format, spesso supportata da investimenti CAPEX per restyling o ridefinizione del layout. Le attività di marketing a livello di centro contribuiscono ad attrarre nuova clientela, mentre lo sviluppo di format proprietari — come Gameland o Winiland — valorizza le aree meno performanti. Sul fronte commerciale, viene perseguita una strategia di "full occupancy", anche attraverso negoziazioni mirate sui livelli di rent.

Sul piano delle misure correttive, in Italia è prevista la possibilità di introdurre interventi temporanei sui canoni in caso di difficoltà dei tenant, solitamente in cambio del blocco del recesso contrattuale. In Romania, tali interventi includono la revisione dei layout o il riposizionamento degli asset non prime per adattarsi alle condizioni di mercato, il supporto ai tenant locali tramite iniziative di marketing dedicate e, ove necessario, l'impiego di agenzie esterne per rilanciare i piani meno performanti.

La governance del processo commerciale differisce tra i due Paesi. In Italia, la Direzione Leasing rappresenta il principale presidio procedurale nelle decisioni commerciali, mentre le iniziative con rilevante impatto strategico richiedono l'approvazione dell'Amministratore Delegato. La funzione Value Add Manager contribuisce alla valorizzazione degli spazi, integrata da una reportistica mensile che monitora gli aspetti commerciali e operativi e da un coordinamento interfunzionale tra Leasing, Planning, Credit Management e altre funzioni aziendali coinvolte.

In Romania, il monitoraggio strategico è supportato da un cruscotto operativo (file Zoom) che consolida indicatori come occupancy, vendite e mix merceologico. La gestione si basa su un modello operativo adattato alle specificità dei centri Winmarkt — caratterizzati ad esempio da sviluppo verticale e da una struttura simile a un department store — e su un presidio organizzativo locale con un elevato grado di autonomia decisionale sul campo.

2.12.3.4 Rischio - Leasing

Il rischio leasing si riferisce alla possibilità che i contratti di locazione commerciale non vengano rispettati, che gli spazi commerciali rimangano sfitti, o che i termini di locazione non siano favorevoli, influenzando negativamente i ricavi e la redditività dell'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Fallimento o insolvenza di un tenant principale, che può generare improvvisi vuoti locativi, perdita di traffico e impatti rilevanti sui ricavi complessivi del centro.
- Crisi economica o calo dei consumi, con conseguente riduzione delle vendite dei tenant, maggiore fragilità finanziaria degli operatori e minore capacità di sostenere i canoni.
- Perdita di tenant dovuta alla ridotta attrattività delle proposte commerciali di IGD o dei centri gestiti, con effetti su occupancy, mix merceologico e percezione complessiva dell'offerta da parte dei clienti.

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

La gestione commerciale e la valorizzazione degli spazi si sviluppano attraverso un monitoraggio continuo del portafoglio e dei livelli di occupazione, accompagnato da un'attività costante di scouting di nuovi tenant e dalla partecipazione a fiere ed eventi di settore per promuovere gli asset. A questo si affiancano analisi di mercato e benchmark sui canoni, integrate da iniziative di marketing locale finalizzate ad aumentare l'attrattività dei centri e incrementare il flusso dei visitatori. La performance complessiva viene seguita tramite un cruscotto di controllo, basato su KPI specifici, che consente di verificare in modo sistematico l'occupancy e la redditività degli spazi.

L'approccio commerciale è improntato alla logica della "full occupancy", che prevede la mediazione dei canoni nelle aree meno nobili dei centri, oltre alla conversione funzionale di alcune superfici, come nel caso dell'inserimento di attività di intrattenimento o servizi complementari. In parallelo, l'orientamento a investimenti CAPEX e a interventi di restyling consente di aggiornare i layout e riposizionare anche i centri non prime, mantenendone l'attrattività nel tempo.

Sul fronte dei tenant, la Società adotta misure di supporto mirate, come riduzioni temporanee dei canoni o formule contrattuali a scalare, generalmente collegate a break option limitate o a impegni di restyling degli spazi da parte dell'operatore. Le performance dei tenant vengono monitorate con regolarità, attivando rapidamente le necessarie azioni correttive e, quando utile, prevedendo incentivi per favorire la continuità operativa. In caso di calo delle vendite o del flusso dei visitatori, vengono inoltre coinvolte agenzie esterne per attività di rilancio mirate sui piani o le aree meno performanti.

Dal punto di vista organizzativo, la gestione degli spazi è affidata a un team commerciale dedicato e particolarmente esperto, affiancato dalla Funzione Value Add Manager, responsabile della valorizzazione delle superfici vacanti e dello sviluppo di nuovi concept proprietari come Gameland o Winiland. Il processo decisionale è supportato da un presidio integrato tra leasing, planning e valuation, che assicura coerenza nella valutazione dei nuovi investimenti e nello sviluppo del portafoglio. Per favorire l'ingresso di operatori strategici, la Società utilizza anche contributi fit out destinati ad anchor store e tenant di rilievo, mantenendo al tempo stesso una diversificazione equilibrata del mix attraverso l'inserimento di operatori locali.

2.12.3.5 Rischio – Acquisti per il patrimonio

Il rischio di gestione degli acquisti per il patrimonio (asset) si riferisce alla possibilità che la gestione inefficace o inadeguata degli acquisti di beni e servizi necessari per mantenere e migliorare gli asset fisici possa influenzare negativamente le operazioni e i risultati finanziari dell'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi, criticità o inadempienze contrattuali da parte dei fornitori, che possono compromettere la continuità degli interventi programmati, generare extra costi e rallentare le attività di manutenzione o sviluppo degli asset fisici.
- Interruzione dell'operatività delle attività, dovuta alla mancata disponibilità di beni o servizi essenziali, con impatti diretti sulla funzionalità degli immobili, sulla qualità dei servizi resi ai tenant e sul rispetto delle tempistiche operative.
- Fornitura di beni o servizi non conformi agli standard richiesti, che determina la necessità di rifacimenti, sostituzioni o interventi correttivi, con conseguente aumento dei costi, ritardi nelle attività e potenziale deterioramento della qualità dell'asset.

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

La gestione degli acquisti per il patrimonio immobiliare prevede una fase preliminare in cui vengono verificati con attenzione i requisiti patrimoniali, economici, finanziari e professionali dei fornitori, così da garantirne l'affidabilità.

I contratti includono clausole di tutela a favore del committente, come penali in caso di ritardi o difformità, e quando necessario vengono richieste fideiussioni bancarie a garanzia delle caparre o degli acconti relativi ad acquisti "chiavi in mano". Nei cantieri è assicurato un presidio

combinato di risorse interne ed esterne, con l'obiettivo di monitorare in modo efficace la corretta esecuzione delle attività.

Durante la realizzazione degli interventi, la Direzione competente svolge un monitoraggio costante dei tempi e del rispetto degli standard qualitativi, supportata da report periodici redatti dal professionista esterno incaricato.

Per rafforzare il livello di controllo, vengono svolti audit periodici da parte degli organismi interni preposti alla vigilanza, che verificano la coerenza delle attività di acquisto e appalto rispetto agli standard aziendali.

L'intero processo di selezione, gestione e autorizzazione dei fornitori è presidiato dalle Direzioni competenti, che valutano i partner più idonei, ne seguono l'operatività e autorizzano i relativi pagamenti. A completamento del sistema di governance, sono coinvolti gli organi di controllo interni, responsabili di garantire un monitoraggio indipendente e continuativo dell'efficacia del processo di procurement.

2.12.3.6 Rischio – Indisponibilità degli asset / interruzione delle Operations

Il rischio di Indisponibilità degli asset si riferisce all'incapacità di garantire il funzionamento continuo delle strutture e degli impianti critici del centro commerciale a causa di guasti, eventi imprevisti o problemi di gestione, con impatti su operatività, ricavi e soddisfazione dei tenant e dei clienti. Principali eventi connessi al rischio:

- Guasto critico a infrastrutture o asset produttivi dovuto rottura di macchinari, server, impianti o dispositivi essenziali al funzionamento dell'operatività.
- Interruzione dei servizi essenziali (es. energia, rete, fornitura materiali).
- Eventi esterni che impediscono l'accesso o l'utilizzo degli asset, come alluvioni, incendi, eventi meteo estremi, attacchi cyber che bloccano sistemi o infrastrutture, scioperi dei trasporti.

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

IGD assicura la protezione e la continuità operativa dei propri asset attraverso una copertura All Risk annuale per ogni Centro Commerciale, periodicamente aggiornata per integrare garanzie mancanti e adeguare i massimali agli scenari di rischio più rilevanti. A questo si affianca un costante investimento nella manutenzione e nel mantenimento della qualità degli immobili, insieme a un'analisi mirata dei rischi naturali e sismici, utile a valutare eventuali adeguamenti tecnici e assicurativi.

La gestione dei sinistri è supportata da un perito dedicato che accelera sopralluoghi e liquidazioni, mentre una procedura trimestrale di monitoraggio garantisce l'avanzamento delle pratiche. In caso di eventi gravi che causino interruzioni prolungate, la Società attiva un team di crisi già collaudato in precedenti emergenze.

Sul piano strategico, IGD effettua una revisione regolare della convenzione assicurativa con un broker specializzato e ha già incrementato i massimali legati a eventi catastrofali.

A completamento del sistema di controllo, è operativo anche un presidio dedicato alla gestione dei rischi cyber, volto a prevenire e mitigare possibili minacce informatiche che potrebbero ostacolare la continuità dei sistemi e delle operations.

2.12.3.7 Rischio – Ambiente, Salute, Sicurezza e Security fisica

Il rischio ambiente, salute, sicurezza e security fisica riguarda la possibilità che fattori ambientali, condizioni di salute e sicurezza sul lavoro o minacce alla protezione fisica delle persone e degli asset possano compromettere la continuità operativa e il benessere dei lavoratori. Tali eventi possono includere incidenti sul luogo di lavoro, inquinamento, eventi naturali, situazioni di pericolo fisico o intrusioni non autorizzate. Questi aspetti, se non adeguatamente prevenuti e gestiti, possono generare interruzioni delle attività, danni a persone o infrastrutture, conseguenze reputazionali e impatti economici rilevanti per l'azienda.

Principali eventi connessi al rischio:

- Incidenti ambientali o infortuni sul lavoro che comportano l'interdizione di aree operative e la sospensione temporanea delle attività.
- Eventi naturali (alluvioni, vento forte, sismi) che danneggiano strutture o impianti, rendendo non disponibili spazi o servizi essenziali.
- Episodi di intrusione, vandalismo o minacce alla sicurezza fisica che richiedono evacuazioni, chiusure temporanee o attivazione dei protocolli di sicurezza.

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

IGD adotta un sistema integrato di presidi per la gestione degli aspetti ambientali, di salute, sicurezza e security fisica. Le performance ambientali vengono monitorate in modo continuativo secondo i requisiti della ISO 14001 e degli standard previsti per le certificazioni BREEAM, mentre un aggiornamento costante sulle normative HSE garantisce la piena conformità regolatoria.
In presenza di emergenze ambientali, sanitarie o di sicurezza, sono attivabili team di crisi dedicati, in grado di coordinare rapidamente le attività di risposta e di tutela delle persone e degli asset. Questo impianto si inserisce nel più ampio Sistema di Gestione Ambientale ISO 14001 e nelle politiche di sostenibilità supportate dalle certificazioni BREEAM.
La gestione operativa dei temi HSE è affidata a un Responsabile Ambiente, Salute e Sicurezza presente in ogni Centro Commerciale, che assicura il presidio locale e il raccordo costante con la funzione HSE corporate. Quest'ultima, collocata nella Direzione Patrimonio, Sviluppo e Rete, coordina le attività a livello strategico e garantisce coerenza tra le diverse strutture. A completamento del sistema, IGD promuove programmi continuativi di formazione HSE volti a rafforzare le competenze e la consapevolezza sui rischi.

2.12.3.8 Rischio – Gestione talenti e personale chiave

Il rischio legato alla gestione dei talenti e del personale chiave riguarda la possibilità che la perdita di competenze critiche, la mancata crescita professionale o una gestione non efficace

delle risorse strategiche possano compromettere la continuità operativa, la qualità dei processi decisionali e la capacità dell'azienda di raggiungere i propri obiettivi.

Principali eventi connessi al rischio:

- Dimissioni improvvise di figure chiave che provocano perdita di competenze critiche e rallentamenti nelle attività operative.
- La mancata capacità di trattenere giovani ad alto potenziale può ridurre il ricambio generazionale e indebolire la pipeline di leadership.
- Situazioni di conflitto o disallineamento tra leadership e middle management possono generare demotivazione, calo delle performance e aumento del turnover interno.

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

IGD ha adottato un piano di successione per le figure apicali e un sistema strutturato di valutazione delle performance delle risorse chiave, collegato a meccanismi premianti finalizzati a rafforzarne la motivazione e la retention. In parallelo, l'azienda assicura un adeguato livello di backup per tutte le posizioni critiche e promuove un ambiente di lavoro sereno, monitorando periodicamente la soddisfazione del personale attraverso survey dedicate.

La condivisione del know how è garantita attraverso incontri periodici tra i Direttori e l'Amministratore Delegato, svolti collegialmente per analizzare risultati, modalità gestionali e criticità operative, favorendo allineamento e diffusione delle competenze. Inoltre, IGD può contare su un ampio bacino territoriale di talenti e, quando necessario, si avvale del supporto di società di head hunting e agenzie specializzate per la ricerca di nuove risorse, assicurando tempestività ed efficacia nei processi di selezione.

nfine, la Società può contare su un ampio bacino territoriale di riferimento e si avvale del supporto di società di head hunting e agenzie specializzate per la ricerca di nuove risorse, garantendo rapidità ed efficacia nei processi di selezione, soprattutto per ruoli critici o altamente specializzati.

2.12.4 Compliance e Governance:

2.12.4.1 Rischio – Conformità con standard e normative in ambito HSE

Il rischio di conformità a standard e normative in ambito HSE riguarda la possibilità che l'azienda non rispetti obblighi legali, regolatori o standard volontari relativi a salute, sicurezza e tutela ambientale. Eventuali carenze nella conformità possono determinare interruzioni operative, sanzioni o prescrizioni da parte delle autorità, oltre a generare impatti reputazionali e potenziali conseguenze economiche per l'organizzazione.

Principali eventi connessi al rischio:

- Mancato rispetto di obblighi normativi o prescrizioni HSE che comporta sanzioni, diffide o sospensioni da parte delle autorità.

- Esiti negativi di ispezioni o audit che richiedono interventi correttivi urgenti, con conseguenti ritardi, costi aggiuntivi o interruzioni operative.
- Incidenti o criticità derivanti da procedure HSE non applicate correttamente (infortuni, dispersioni ambientali, violazioni di sicurezza) con impatti su persone, asset e reputazione.

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

IGD ha implementato un insieme strutturato di presidi per garantire la piena conformità ambientale e HSE nei propri processi e asset. Nelle fasi di acquisizione di nuovi centri commerciali o terreni, la Società valuta caso per caso la necessità di effettuare una Due Diligence ambientale, affidandone l'esecuzione a società di consulenza specializzate, sulla base della valutazione e delle decisioni assunte dal Direttore Gestione Patrimonio. Questo approccio consente di identificare con tempestività eventuali rischi o passività ambientali prima dell'ingresso degli asset nel perimetro aziendale.

A presidio della conformità nel continuo, IGD svolge audit ambientali periodici sugli asset in gestione: ogni anno vengono effettuati audit ISO 14001, condotti da DNV, che riguardano sia il nuovo perimetro certificato sia un campione di strutture già certificate, selezionato mediante algoritmo. Tali verifiche assicurano il mantenimento degli standard ambientali e l'efficacia dei processi interni.

La Società ha inoltre attivato un sistema integrato di certificazioni che comprende la ISO 14001:2015, applicata all'intero ciclo di gestione del patrimonio immobiliare e dei centri commerciali, e le certificazioni BREEAM Europe Commercial 2009 Shell e BREEAM In Use, che attestano la sostenibilità e la qualità ambientale degli immobili lungo tutto il loro ciclo di vita. Questo impianto è supportato da un presidio organizzativo dedicato: la funzione HSE strategica è collocata all'interno della Direzione Patrimonio, Sviluppo e Rete, assicurando coordinamento tra gestione operativa locale e supervisione centrale, in un'ottica integrata di sostenibilità e conformità normativa.

2.12.4.2 Rischio – Conformità con standard e normative in materia di lavoro

Il rischio di non conformità alle normative in materia di lavoro riguarda la possibilità che l'azienda non rispetti leggi, regolamenti o standard relativi ai diritti dei lavoratori, alle condizioni di impiego e alla tutela del personale. Eventuali carenze nella gestione di questi obblighi possono generare sanzioni, contestazioni o interventi ispettivi, oltre a determinare impatti negativi sulle operazioni, sulla reputazione aziendale e sui risultati economici.

Principali eventi connessi al rischio:

- Contestazioni o sanzioni da parte degli enti ispettivi dovute al mancato rispetto di obblighi in materia di diritti dei lavoratori, contratti, orari di lavoro o sicurezza, con potenziali impatti economici e organizzativi.
- Rilevazione di non conformità durante audit interni o verifiche sindacali, che richiede l'attivazione di misure correttive urgenti, generando ritardi nei processi e possibili tensioni interne.

- Contenziosi o reclami da parte dei dipendenti relativi a condizioni di impiego, procedure HR o tutele non adeguatamente applicate, con possibili ripercussioni reputazionali e rischi di interruzione delle attività.

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

IGD assicura la piena conformità alle normative lavoristiche attraverso un presidio organizzativo dedicato. Gli adempimenti relativi alla gestione del personale sono curati dal Servizio HR, che coordina tutte le attività amministrative e operative connesse al rapporto di lavoro, avvalendosi quando necessario del supporto del Servizio Affari Legali e Societari per gli aspetti di interpretazione normativa e gestione dei rischi legali.

Per quanto riguarda gli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/08 in materia di salute e sicurezza sul lavoro, la Società dispone internamente di una figura dedicata – il Safety & Facility Manager – che collabora con il Servizio HR nella definizione e nell'attuazione dei piani formativi obbligatori, assicurando che le competenze e gli adempimenti previsti dalla legge siano aggiornati e adeguatamente presidiati. L'organico dedicato a tale funzione è ritenuto numericamente adeguato rispetto ai fabbisogni operativi e alla complessità organizzativa dell'azienda.

A completamento di questo sistema di controllo, IGD inserisce specifiche clausole contrattuali nei rapporti con i fornitori, finalizzate a mitigare il rischio di mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/08 anche lungo la catena di fornitura. In questo modo, la Società estende il proprio presidio di conformità oltre i confini interni, promuovendo comportamenti sicuri e conformi tra tutti i soggetti coinvolti nelle attività aziendali.

2.12.4.3 Rischio – Legate

Il rischio legale riguarda la possibilità che l'azienda incorra in controversie, sanzioni o perdite economiche derivanti dal mancato rispetto di leggi, regolamenti o obblighi contrattuali connessi alle attività di investimento, alla gestione finanziaria e alle operazioni aziendali. Tali situazioni possono emergere, ad esempio, da inadempimenti contrattuali, violazioni normative nei processi autorizzativi o nelle transazioni commerciali, o da contestazioni relative alla gestione degli asset.

Principali eventi connessi al rischio:

- Contestazioni o sanzioni da parte degli enti ispettivi dovute al mancato rispetto di obblighi in materia di diritti dei lavoratori, contratti, orari di lavoro o sicurezza, con potenziali impatti economici e organizzativi.
- Rilevazione di non conformità durante audit interni o verifiche sindacali, che richiede l'attivazione di misure correttive urgenti, generando ritardi nei processi e possibili tensioni interne.
- Contenziosi o reclami da parte dei dipendenti relativi a condizioni di impiego, procedure HR o tutele non adeguatamente applicate, con possibili ripercussioni reputazionali e rischi di interruzione delle attività.

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

IGD dispone di un presidio legale strutturato volto a prevenire rischi di non conformità e a gestire eventuali contenziosi connessi alle attività di investimento, finanza e operazioni. La Funzione Legale supporta in via continuativa tutte le strutture aziendali nella predisposizione delle clausole contrattuali, con l'obiettivo di ridurre l'esposizione al rischio legale e di assicurare che gli accordi stipulati siano pienamente coerenti con la normativa vigente. Parallelamente, viene svolto un monitoraggio costante delle leggi e dei regolamenti applicabili alle attività di IGD, anche attraverso il ricorso a consulenti esterni specializzati, così da garantire un aggiornamento continuo e la tempestiva identificazione di eventuali impatti normativi.

In situazioni caratterizzate da particolare complessità o potenziale gravità, la Società si avvale del supporto di legali e consulenti esterni esperti nella materia oggetto del contenzioso, assicurando così un livello di tutela adeguato e una gestione tecnica delle controversie. Tale approccio è integrato dalla presenza di un responsabile legale interno, incaricato di coordinare le attività e presidiare la coerenza delle azioni intraprese.

I contenziosi riconducibili alle aree Investment, Finance & Operations (con esclusione delle attività di recupero crediti e gestione dei locali, affidate al Credit Management) sono gestiti dall'Ufficio Legal Investment, Finance & Operations sotto la supervisione della Direzione Generale e in raccordo con le funzioni aziendali coinvolte. L'Ufficio opera nel rispetto delle procedure interne e può avvalersi del supporto di legali esterni, quando necessario, per garantire un presidio tecnico e specialistico adeguato a ciascuna situazione.

A completamento del sistema, la Società adotta una politica prudenziale di accantonamento ai fondi rischi, che consente di mitigare l'impatto economico derivante da potenziali controversie e di mantenere un approccio responsabile e sostenibile nella gestione del rischio legale.

2.12.4.4 Rischio – Tax

Il rischio tax riguarda la possibilità che modifiche al quadro fiscale, interpretazioni più restrittive da parte delle autorità o errori nella gestione degli adempimenti tributari possano generare maggiori imposte, sanzioni o contestazioni nei confronti dell'azienda. Questo rischio è particolarmente rilevante per gli operatori del real estate, poiché la struttura fiscale applicabile agli immobili e alle operazioni societarie influisce in modo diretto sui rendimenti, sulla pianificazione finanziaria e sulla capacità di distribuire valore agli investitori.

Principali eventi connessi al rischio:

- Errata interpretazione di normative fiscali, che può comportare applicazioni non corrette delle imposte e conseguenti contestazioni da parte dell'amministrazione finanziaria.
- Ritardi o omissioni nella dichiarazione delle imposte indirette, come IVA o accise, con possibili sanzioni, interessi e avvii di verifiche ispettive.
- Utilizzo non corretto di incentivi fiscali o crediti d'imposta, che può determinare recuperi a tassazione, decadenza dai benefici e potenziali rilievi da parte degli organi di controllo.

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

IGD presidia il rischio fiscale attraverso un insieme strutturato di controlli che coinvolgono sia funzioni interne sia consulenti esterni specializzati. Le operazioni che possono avere un impatto sul regime fiscale adottato vengono preventivamente analizzate con il supporto della Direzione Amministrazione e dello studio fiscale esterno, così da valutarne la corretta impostazione e mitigare possibili rischi di contestazione. La Direzione Amministrazione assicura inoltre un monitoraggio costante dell'evoluzione della normativa tributaria, garantendo un aggiornamento puntuale dei processi interni e delle valutazioni fiscali.
In occasione di operazioni straordinarie, la Società effettua il calcolo preventivo di asset test e profit test necessari a verificare il rispetto dei requisiti previsti dal regime SIIQ. Per operazioni di M&A o transazioni atipiche viene previsto il coinvolgimento del fiscalista esterno e della società di revisione, assicurando un ulteriore livello di analisi tecnica e di presidio del rischio.
La gestione interna degli aspetti amministrativi, contabili e fiscali è garantita da risorse dedicate che presidiano l'intero ciclo di adempimenti. In coerenza con i requisiti SIIQ, viene mantenuta una contabilità separata tra la gestione imponibile e quella esente, così da assicurare la corretta attribuzione dei componenti reddituali e il rispetto delle disposizioni normative.
A supporto di questo assetto, IGD adotta una procedura interna per la gestione degli adempimenti fiscali che definisce responsabilità, scadenze e modalità operative. L'informativa finanziaria, il calcolo delle imposte e la predisposizione delle dichiarazioni fiscali sono gestiti internamente, con un controllo successivo da parte del fiscalista esterno, che verifica la correttezza dei conteggi e delle scelte tecniche effettuate. Gli esiti dei test fiscali (asset/profit) vengono infine condivisi con il management, che ne prende atto formalmente, garantendo un presidio di governance e una piena consapevolezza del rispetto dei requisiti da parte dell'organizzazione.

2.12.4.5 Rischio – IT, Cyber e Data Protection

Il rischio IT, cyber e data protection riguarda la possibilità che l'azienda subisca violazioni della sicurezza informatica, perdita o compromissione di dati, interruzioni dei sistemi tecnologici o situazioni di non conformità alle normative in materia di protezione dei dati personali. Eventi di questo tipo possono ostacolare la continuità operativa, esporre l'organizzazione a responsabilità regolatorie e generare impatti negativi sulla reputazione e sui risultati finanziari.

Principali eventi connessi al rischio:

- Attacchi informatico o una violazione della sicurezza può compromettere l'integrità dei dati, bloccare l'accesso ai sistemi e generare impatti significativi sulle attività aziendali.
- Malfunzionamenti o crash dei sistemi hardware e software possono causare indisponibilità dei servizi IT, perdita di dati e interruzioni operative.
- Ritardi o problemi tecnici nell'implementazione di nuovi applicativi possono determinare inefficienze, rallentamenti o la mancata disponibilità di funzioni essenziali per i processi aziendali.

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

IGD presidia il rischio IT, cyber e data protection attraverso il monitoraggio continuo delle normative rilevanti (come GDPR e NIS2) e l'adozione di presidi tecnici quali firewall, antivirus,

cifratura e sistemi di autenticazione. Il personale viene formato tramite programmi ricorrenti di awareness su phishing, uso corretto degli strumenti e protezione dei dati.
Per assicurare continuità operativa, gli applicativi critici sono gestiti in modalità SaaS con procedure di backup e disaster recovery garantite dai fornitori cloud, affiancate da una copertura assicurativa dedicata al cyber risk. Nel contesto del processo di internalizzazione IT, la Società sta rafforzando la postura di sicurezza: un recente assessment ha evidenziato vulnerabilità da mitigare tramite attività di remediation tecnica e organizzativa, oltre che attraverso l'allenamento dell'organizzazione a rispondere a possibili minacce. È inoltre prioritario il monitoraggio degli eventi di sicurezza mediante soluzioni tecnologiche e servizi dedicati, supportati da un rafforzamento della governance, della struttura cyber e dell'aggiornamento del framework documentale e del Regolamento Informatico.

2.12.4.6 Rischio – Gestione degli aspetti ESG

Il rischio della gestione degli aspetti ESG riguarda la possibilità che l'azienda non si allinei correttamente a normative, standard volontari o aspettative del mercato in materia ambientale, sociale e di governance. Un'inadeguata gestione di questi aspetti può tradursi in sanzioni regolatorie, difficoltà nell'accesso a capitali e strumenti finanziari sostenibili, perdita di credibilità presso investitori e stakeholder, fino all'esclusione da partnership strategiche o iniziative di settore. In questo senso, la capacità di garantire trasparenza, conformità e integrazione dei criteri ESG nei processi decisionali diventa un elemento essenziale per la solidità e la competitività dell'organizzazione.

Principali eventi connessi al rischio:

- Sanzioni o provvedimenti da parte delle autorità per mancato rispetto di requisiti normativi o obblighi di rendicontazione in materia ESG, con impatti economici e operativi.
- Mancato raggiungimento degli obiettivi ambientali dichiarati, come target di riduzione delle emissioni o performance energetiche, con conseguenti ripercussioni reputazionali e potenziali critiche da parte degli stakeholder.
- Downgrade o derating da parte delle agenzie ESG, dovuto a performance o disclosure ritenute insufficienti, che può danneggiare la reputazione aziendale e influenzare la percezione degli investitori.

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

IGD presidia gli aspetti ESG attraverso un monitoraggio costante delle normative e la partecipazione a iniziative di settore che favoriscono la diffusione delle migliori pratiche nella gestione sostenibile dei centri commerciali. Il raggiungimento degli obiettivi ESG viene seguito tramite il modello GREAT, che definisce target al 2030 e funge da quadro di riferimento strategico, seppur non ancora orientato agli obblighi CSRD. La Società è inoltre strutturata per gestire tempestivamente eventuali criticità ESG grazie a una funzione dedicata in grado di intervenire in caso di emergenze.
La cultura ESG è consolidata e sostenuta dal Rapporto di Sostenibilità, che integra anche l'analisi dei rischi climatici secondo il framework TCFD. IGD dispone di un sistema certificato

secondo ISO 14001, ISO 9001, ISO 45001 e ISO 37000, a cui si aggiungono le certificazioni BREEAM e Biosafety Trust. Il posizionamento ESG dell'azienda è confermato dal riconoscimento come *Leader della Sostenibilità 2024* e dal rating A assegnato da MSCI.
Il presidio etico e di compliance è garantito dal Codice Etico, dalla procedura di whistleblowing e dal Modello 231, attivo dal 2006. A livello di governance, dal 2024 il Comitato di Indirizzo Strategico ha assorbito le funzioni del precedente Comitato Sostenibilità, rafforzando il coordinamento delle tematiche ESG. Completano il quadro le policy dedicate ai tenant, alla supply chain e agli aspetti ambientali, che estendono il presidio lungo tutta la catena del valore.

2.12.4.7 Rischio – Business Ethics

Il rischio di business ethics riguarda la possibilità che comportamenti non etici, decisioni inappropriate o carenze nella governance possano danneggiare la reputazione aziendale, comprometterne la conformità normativa e generare impatti negativi sulla performance finanziaria. Questo rischio può manifestarsi attraverso conflitti di interesse, episodi di corruzione, frodi o violazioni di norme e standard etici, minando la fiducia degli investitori, dei partner commerciali, dei clienti e delle autorità di vigilanza.

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni previste dal D.Lgs. 231/01 a seguito della commissione di reati rilevanti ai fini della responsabilità amministrativa dell'ente, con possibili conseguenze economiche e reputazionali per la Società.
- Applicazione di sanzioni ai sensi della L. 262/05, derivanti da violazioni o irregolarità attribuibili al Dirigente Preposto nella predisposizione dei documenti contabili e societari, con impatti sulla trasparenza informativa e sulla credibilità aziendale.
- Episodi di frode perpetrati da dipendenti, amministratori o azionisti a danno della Società o del suo patrimonio, con effetti negativi su continuità operativa, asset aziendali e fiducia degli stakeholder.

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

IGD ha adottato un articolato sistema di presidi volto a garantire comportamenti etici, trasparenza e conformità normativa all'interno dell'organizzazione. La Società ha definito procedure che stabiliscono con chiarezza ruoli, responsabilità, deleghe e poteri nei processi aziendali, ponendo particolare attenzione al principio di segregazione dei compiti. Il rispetto di queste procedure è verificato attraverso controlli periodici ex post condotti dall'Internal Audit, affiancati dalle verifiche della Società di Revisione. Ulteriori attività di controllo sono svolte, nell'ambito delle rispettive competenze, dalla Funzione Anticorruzione, dall'Organismo di Vigilanza e dal DPO.
Un elemento centrale del sistema è il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG) ex D.Lgs. 231/2001, adottato da IGD per prevenire reati e garantire correttezza e trasparenza nei processi. Il MOG comprende il Codice Etico, applicato a tutti i collaboratori, e prevede il ruolo dell'Organismo di Vigilanza che, con il supporto di una società di consulenza, verifica il rispetto dei protocolli aziendali. Nel 2020 il MOG è stato integrato con il sistema anticorruzione certificato ISO 37001, mentre nel 2023 è stata aggiornata la procedura di gestione delle

segnalazioni in conformità al nuovo Decreto sul whistleblowing. Il modello è costantemente aggiornato per recepire evoluzioni normative e nuove fattispecie di reato; nel 2024 è stato ulteriormente adeguato per integrare le nuove previsioni del D.Lgs. 231/2001 e gli aggiornamenti connessi alla gestione delle segnalazioni.
Nel 2024 IGD ha inoltre avviato un ampio progetto di aggiornamento delle procedure aziendali (perimetro Italia), con l'obiettivo di allinearle alle variazioni dei flussi di processo derivanti dal nuovo assetto organizzativo e dal sistema di deleghe e procure, e per garantire la conformità ai principali presidi normativi e regolatori (Legge 262/05, governance 231, ISO 37001, MAR, OPC, GDPR, Codice di Corporate Governance e trasparenza).
A presidio dell'informativa finanziaria, la Società applica un sistema di controllo amministrativo-contabile conforme alla **Legge 262/2005**, volto ad assicurare correttezza, affidabilità e tracciabilità dei dati. Il Dirigente Preposto, nominato dal Consiglio di Amministrazione, supervisiona tali processi, mentre l'Internal Audit verifica periodicamente l'adeguatezza dei controlli. Vengono inoltre condotti test annuali sui processi contabili e aggiornate regolarmente le procedure interne. L'introduzione del nuovo sistema ERP basato su tecnologia Microsoft contribuisce a rafforzare ulteriormente il presidio e l'automazione dei controlli.

2.12.4.8 Rischio – Stakeholder

Il rischio stakeholder riguarda la possibilità che aspettative, richieste o azioni provenienti da investitori, tenant, istituzioni finanziarie, autorità pubbliche, comunità locali e altri soggetti influenzino negativamente la strategia, la reputazione o l'operatività del Gruppo

Principali eventi connessi al rischio:

- Comunicazioni al mercato o agli analisti incomplete, poco chiare o fuorvianti, con potenziali impatti sull'andamento del titolo e sulla reputazione della Società.
- Erosione dell'immagine aziendale, derivante da messaggi non corretti, incoerenti o percepiti negativamente dagli stakeholder.
- Sanzioni o richiami da parte di Consob per comunicazioni obbligatorie mancanti, tardive o non conformi ai requisiti regolamentari.

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

La comunicazione finanziaria, sia periodica sia straordinaria, è predisposta dall'Ufficio Investor Relations (IR) in collaborazione con le diverse funzioni aziendali e sotto la supervisione del CFO e del CEO.
Gli uffici Amministrazione, Controllo di Gestione e Finanza garantiscono l'accuratezza e la completezza delle informazioni destinate all'esterno. In via preventiva, l'Ufficio IR mantiene un confronto costante con Borsa Italiana per definire modalità e tempistiche di diffusione delle comunicazioni al mercato. Parallelamente, il Servizio Affari Legali e Societari assicura il rispetto delle normative applicabili e intrattiene un dialogo continuativo con Consob.
Eventuali comunicazioni straordinarie sono gestite coinvolgendo una società esterna di comunicazione, oltre a Borsa Italiana e Consob, così da garantire al mercato informazioni complete, coerenti e non fuorvianti. Le comunicazioni istituzionali sono presidiate

internamente e diffuse attraverso i canali ufficiali dell'azienda — sito web e social media — con il supporto, quando necessario, di media agency esterne per le attività corporate più rilevanti.
In coerenza con la regolamentazione delle società quotate, IGD si avvale di una struttura dedicata di Investor Relations (per i rapporti con Borsa Italiana) e del Servizio Affari Legali e Societari (per i rapporti con Consob), monitorando costantemente l'evoluzione del quadro normativo, incluse le disposizioni in materia di market abuse. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato e, se necessario, con il supporto di consulenti legali esterni.
Secondo quanto previsto dalla Procedura di Comunicazione/IR, le comunicazioni più rilevanti sono sottoposte a un processo di approvazione che coinvolge l'Investor Relator, il Direttore Pianificazione, Controllo & Investor Relations e l'Amministratore Delegato. Le comunicazioni periodiche sui risultati sono inoltre condivise con il Consiglio di Amministrazione. L'Amministratore Delegato partecipa a tutte le interazioni con analisti e investitori, affiancato dal Direttore Pianificazione, Controllo e IR, mentre i rapporti con Consob e Borsa Italiana sono gestiti insieme all'Ufficio Legale. Una policy interna disciplina infine principi, modalità e responsabilità nella comunicazione esterna, incluse le interazioni virtuali e digitali con la comunità finanziaria.

2.12.5 Altre considerazioni:

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.

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 2025 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2025 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 2025 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 2025, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 26 febbraio 2026, riporta un utile netto pari ad Euro 31.224 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 114 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3 milioni, pari al 2,9%, 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 sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi pari al 26,2% in lieve aumento rispetto a quella registrata al 31 dicembre 2024 pari al 25,2%.
Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 91 milioni, è in miglioramento per Euro 25,7 milioni

rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle rivalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 9,7 milioni (svalutazioni pari ad Euro 19,2 milioni al 31 dicembre 2024).
Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 2,9 milioni, principalmente per effetto della svalutazione della partecipazione nel Fondo Juice.
La gestione finanziaria al 31 dicembre 2025, pari Euro 56,8 milioni, risulta in decremento per Euro 7,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.
La Posizione Finanziaria Netta risulta in peggioramento rispetto al 2024 per circa 10,1 milioni di Euro della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e dei dividendi distribuiti.
La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2025 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni	%
Investimenti immobiliari	1.576.249	1.541.073	35.176	2,28%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.428	2.402	26	1,10%
Attività immateriali	1.830	1.571	259	16,52%
Altre attività immateriali	8.020	8.683	(663)	-7,64%
Crediti vari e altre attività non correnti	118	110	8	7,24%
Partecipazioni	219.726	222.486	(2.760)	-1,24%
Capitale circolante netto	(15.564)	(13.658)	(1.906)	13,96%
Fondi	(6.361)	(6.965)	604	-8,67%
Debiti e altre passività non correnti	(10.453)	(9.900)	(553)	5,59%
Imposte differite (passive)/attive nette	1.246	1.671	(425)	-25,41%
Totale impieghi	**1.777.239**	**1.747.473**	**29.766**	**1,70%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.044.105	1.022.456	21.649	2,12%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(482)	1.594	(2.076)	-130,27%
Posizione finanziaria netta	733.616	723.423	10.193	1,41%
Totale Fonti	**1.777.239**	**1.747.473**	**29.766**	**1,70%**

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

IGD SIIQ S.p.A.	(a) 31/12/2025	(a) 31/12/2024	delta
Ricavi da attività locativa freehold	108.850	112.756	-3.906
Costi diretti da attività locativa freehold	-15.036	-17.593	2.557
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	**93.814**	**95.163**	**-1.349**
Ricavi da attività locativa leasehold	3.058	3.090	-32
Costi diretti da attività locativa leasehold	-25	-170	145
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	**3.033**	**2.920**	**113**
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**96.847**	**98.083**	**-1.236**
Ricavi da servizi	1.313	1.140	173
Costi diretti da servizi	-525	-172	-353
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**788**	**968**	**-180**
Personale di sede	-8.181	-6.977	-1.204
Spese generali	-6.480	-5.675	-804
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**82.974**	**86.398**	**-3.424**
Ebitda Margin gestione caratteristica	**73,3%**	**73,9%**	
Ricavi da vendita immobili	0	0	0
Costo del venduto e altri costi da trading	0	0	0
Risultato operativo da trading		**0**	**0**
EBITDA	**82.974**	**86.398**	**-3.424**
Ebitda Margin	**73,3%**	**73,9%**	
Svalutazioni e adeguamento fair value	11.967	-19.121	31.089
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-2.212		-2212,209
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.748	-1.950	202
EBIT	**90.981**	**65.327**	**25.654**
Gestione finanziaria	-56.785	-62.664	5.879
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-2.920	-29.263	26.344
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**31.276**	**-26.601**	**57.877**
Imposte	-52	-320	268
UTILE DEL PERIODO	**31.224**	**-26.921**	**58.145**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi		0	0
UTILE NETTO DEL GRUPPO	**31.224**	**-26.921**	**58.145**

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi).

3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Codice/Codice CG: il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.

Cod. civ./ c.c.: il codice civile.

Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance: il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Consiglio: il consiglio di amministrazione dell'Emittente.

Emittente/Società/IGD: la società Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. cui si riferisce la Relazione.

Esercizio/Esercizio 2025: l'esercizio sociale 2025, a cui si riferisce la Relazione.

Regolamento Emittenti Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

Regolamento Mercati Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

Regolamento Parti Correlate Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

Relazione: la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dall'Emittente ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e dell'art. 84-*quater* Regolamento Emittenti Consob.

Testo Unico della Finanza/TUF: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58.

Laddove non diversamente precisato, devono 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. Tale disciplina, infatti, per effetto delle modifiche introdotte dal D.L. n. 95/2025, convertito con modificazioni dalla L. n. 118/2025, troverà applicazione nei confronti della Società a decorrere dall'esercizio 2028. Al riguardo, si evidenzia altresì che la risoluzione legislativa del Parlamento Europeo del 16 dicembre 2025, relativa alla proposta di una nuova Direttiva in materia, introduce un aggiornamento rispetto alle disposizioni attualmente vigenti a livello nazionale, recepite in attuazione della Direttiva (UE) 2025/794 (c.d. "Stop the clock"). Alla luce di tali novità – il cui iter di approvazione risulta tuttora in corso – IGD non risulterebbe fra i soggetti inclusi nell'obbligo di rendicontazione secondo quanto previsto dalla Corporate Sustainability Reporting Directive.

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		
2025	2024	2023
342.754.404	230.056.000	278.798.937

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, comma1, TUF) ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2025

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 alla data del 31 dicembre 2025 sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (*cfr*. tabella 1). L'elenco aggiornato degli Azionisti titolari di partecipazioni rilevanti è disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: https://www.gruppoigd.it/investor-relations/igd-inborsa/azionisti/

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)

I titoli emessi conferiscono uguali diritti. Si segnala che, allo scopo di mettere a disposizione degli azionisti uno strumento premiante di investimento a medio-lungo termine nella Società da parte e promuovere la stabilità della compagine azionaria agevolando il perseguimento di obiettivi di crescita sostenibile in un orizzonte temporale adeguato, l'Assemblea degli Azionisti di IGD del 16 aprile 2025, riunita in sede straordinaria, ha approvato, *inter alia*, la modifica dell'art. 7 dello Statuto sociale, introducendo la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato. Lo Statuto sociale prevede che ciascuna azione dà diritto a due voti ove siano soddisfatte le seguenti condizioni:

i. l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto con legittimazione all'esercizio del diritto di voto per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi;

ii. la ricorrenza del presupposto *sub* i) sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'elenco speciale appositamente istituito dalla Società (l'"Elenco Speciale").

La maggiorazione del diritto di voto si computa ai fini della determinazione del calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee degli azionisti che fanno riferimento ad aliquote del capitale sociale, mentre non ha alcun effetto sui diritti, diversi dal voto, spettanti in forza del possesso di determinate aliquote del capitale sociale, quali, a mero titolo esemplificativo, il diritto di chiedere la convocazione dell'assemblea, il diritto di impugnare le deliberazioni assembleari e il diritto di presentare liste di candidati per il rinnovo degli organi sociali. Alla data della presente relazione, non risultano azionisti iscritti nell'Elenco Speciale.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. e), TUF)

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)

La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

i. in data 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; l'importo del finanziamento ancora da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 14.400.375,00.

ii. in data 9 maggio 2023 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* garantito per Euro 250.000.000,00 con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali ed internazionali della durata di 5 anni, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. L'importo del finanziamento ancora da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 160.256.796,00.

iii. in data 11 febbraio 2025, come comunicato al mercato in pari data, ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo complessivo di Euro 615 milioni (di cui Euro 600 milioni costituiti da due linee ipotecarie scadenti il 31 dicembre 2030 e il 31 dicembre 20231 e da una linea revolving di Euro 15 milioni scadente nel 2028) 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. L'importo erogato e non ancora rimborsato al 31 dicembre 2025 di tale finanziamento è pari a Euro 310.277.821,50.

iv. In data 4 novembre 2025, ha completato il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, *senior unsecured green*, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni, il cui regolamento prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichino eventi di cambio di controllo relativi all'Emittente. L'importo del bond ancora da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 300.000.000,00.

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 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 2025:

- ha approvato in via volontaria il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2024, nonché analizzato semestralmente lo sviluppo degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della valutazione dello stato di avanzamento del Piano Industriale 2025-2027;
- ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

- 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 valutato, con cadenza almeno trimestrale, il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- ha monitorato periodicamente lo stato di attuazione del Piano Industriale 2025-2027;
- ha approvato la "*Policy Diversity, Equity & Inclusion*", quale ulteriore passo nel percorso di sostenibilità e responsabilità sociale intrapreso dalla Società;
- ha effettuato una revisione delle funzioni aziendali, con l'obiettivo di razionalizzare e ottimizzare le strutture interne per adattarle ai nuovi scenari di business. Nell'ambito della nuova struttura organizzativa, in particolare, le direzioni "Finanza e Tesoreria" e "Pianificazione, Controllo, IR e Sostenibilità" sono state accorpate sotto un'unica figura apicale, il *Chief Financial Officer* ("CFO");
- ha completato il 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;
- ha deliberato in merito i) alla sottoscrizione di un nuovo finanziamento di tipo *green secured* da 615 milioni di euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali, nonché ii) all'emissione di un nuovo prestito obbligazionario non convertibile, *senior unsecured green*, per un valore nominale di 300 milioni di euro e durata quinquennale;
- ha approvato la sottoscrizione di un accordo con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. per l'affidamento di mandati di gestione su un portafoglio di oltre 40 asset tra centri commerciali, ipermercati e supermercati, ampliando così l'attività della *Business Unit Asset Services for Third Parties* in linea con la strategia del Piano Industriale 2025-2027. Nell'ambito dello stesso accordo, IGD, al fine di rafforzare la propria capacità di offerta di servizi ai propri *tenant* nell'Area del Nord Est, con la creazione di un Ecosistema integrato, ha inoltre acquisito da un terzo un immobile a destinazione logistico-industriale ubicato a San Vito al Tagliamento (PN) già in uso a Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. con la quale è stato stipulato un contratto di locazione di lunga durata.

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, politica di remunerazione e sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si rinvia, rispettivamente, alle Sezioni 4, 8 e 9 della presente Relazione.

Inoltre, il Consiglio ha approvato, in data 2 ottobre 2025, un aggiornamento della "Politica di Gestione del Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" (di seguito anche la "Politica di Dialogo"), 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, nonché 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". Tale revisione si è resa opportuna per allineare la Politica di Dialogo con la ridefinizione delle responsabilità interne nella gestione delle relazioni con gli stakeholder, derivante dai mutamenti intervenuti nella struttura organizzativa, in linea con le migliori prassi di mercato.
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, 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 2026, al 2,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 155 del 27 gennaio 2026) 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, 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, commi 3 e 4, 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., ora Unicoop Etruria 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., ora Unicoop Etruria 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.

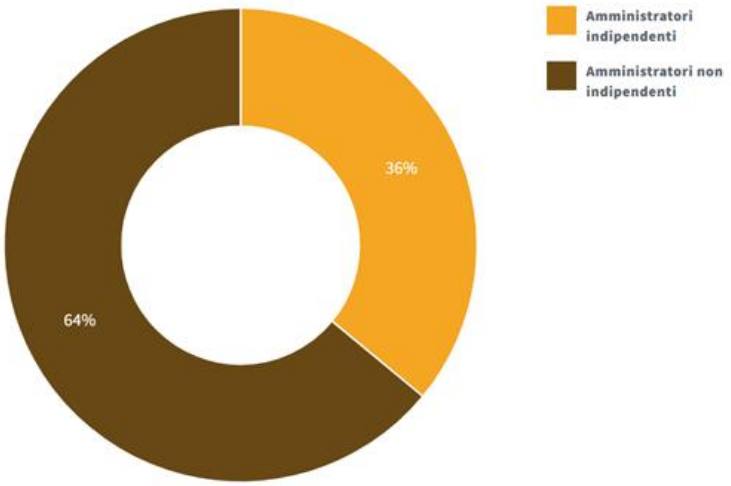
I Consiglieri Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate hanno attestato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance.

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 19 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.

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 di Diritto Civile presso la Pontificia Università Lateranense dal 2014.

È autore di numerose pubblicazioni scientifiche e componente di organi di direzione di 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 ne è Presidente.

È inoltre Presidente del "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 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 delle controllate Alliance SIINQ e Arco Campus.

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 "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 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 a giugno del 2025 ha ricoperto la carica di Vicepresidente 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 "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 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 dell''Associazione AILA e dell'Associazione Ospedale Italiano di Lugano.

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. Dal 2017 al 2025 ha ricoperto la funzione di Direttore Finanza e Amministrazione presso Unicoop Tirreno Soc. Coop.

In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo da giugno 2018.

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 "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 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 "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 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, ora Unicoop Etruria, 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.

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; con decreto del 24 ottobre 2025 è stata nominata dal medesimo Ministero nel Consiglio tecnico-scientifico della Cabina di regia per il mercato dei capitali.

In IGD ricopre la carica di Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre Presidente del Comitato per le Nomine e per la 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 successivo al Registro dei Revisori Legali dei Conti.

Nel 2007 è iniziata la sua collaborazione con Ergon Commercialisti 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 per le Nomine e per la 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: 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 per le Nomine e per la Remunerazione, del Comitato Controllo e Rischi 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.

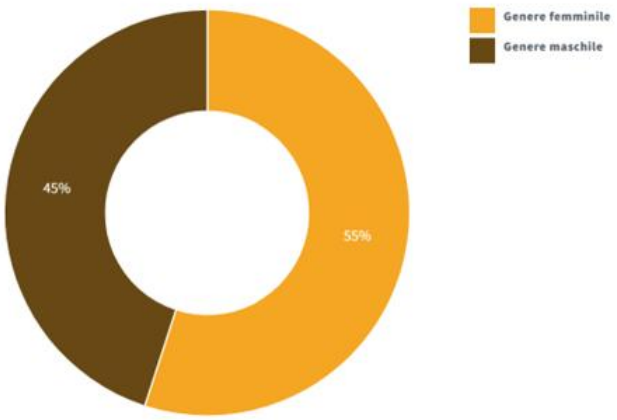
Nell'ambito dell'organizzazione aziendale, la Società opera in linea con i principi enunciati nel proprio Codice Etico e nella Politica Diversity, Equity and Inclusion, approvata dal Consiglio di

Amministrazione in data 5 agosto 2025, disponibile sul sito *internet* della Società all'indirizzo: https://www.gruppoigd.it/lavora-con-noi/uno-spazio-che-accoglie/diversita-equita-e-inclusione/ Tale Politica ha l'obiettivo di promuovere un ambiente di lavoro inclusivo e rispettoso delle diversità, assicurando pari opportunità e prevenendo qualsiasi forma di discriminazione nei processi di selezione, assunzione, formazione, valutazione, sviluppo professionale e gestione delle carriere.

Le iniziative adottate in materia di *diversity and inclusion* sono integrate nei processi organizzativi e gestionali della Società e sono oggetto di monitoraggio periodico in termini di efficacia e risultati, anche mediante specifici indicatori qualitativi e quantitativi. In particolare, tali misure rientrano in un sistema di gestione valutato conforme allo standard UNI ISO 30415:2021 a seguito di una verifica indipendente svolta da RINA nel mese di dicembre 2025, a conferma dell'impegno della Società nel valorizzare le diversità e nel promuovere una cultura aziendale inclusiva e sostenibile.

La Società aderisce 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 organizzativa e della *governance* societaria, ha approvato una nuova versione del *Regolamento di Governance*, che sostituisce la precedente edizione, approvata dal *board* in data 8 novembre 2012 e successivamente modificata in data 18 dicembre 2014, 5 agosto 2016 e 6 maggio 2021. Il *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 17 dicembre 2025, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2026, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

- **26 febbraio 2026:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025;
- **7 maggio 2026**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2026;
- **4 agosto 2026**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2026;
- **12 novembre 2026**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2026.

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 2026.

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 di convocazione è pari a un giorno.

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 2025 il termine di preavviso di pubblicazione, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

([1]) Raccomandazione 12 lett. a) del Codice.

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 Vicepresidente o, in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che coinvolgano il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Nell'ottica di rendere più efficiente il sistema di flussi informativi endosocietari, l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 16 aprile 2025, ha approvato una modifica statutaria volta all'eliminazione del previgente paragrafo che imponeva, nei casi di mancata partecipazione di membri del Collegio Sindacale alle adunanze del Consiglio di Amministrazione o di impossibilità di assicurare un'informativa almeno trimestrale, l'obbligo per il Presidente e/o per l'Amministratore Delegato di trasmettere al Presidente del Collegio Sindacale una relazione scritta entro tre mesi, da menzionare nel verbale della prima adunanza utile del Collegio stesso.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 volte, nelle date del 23 gennaio 2025, 14 febbraio 2025, 6 marzo 2025, 27 marzo 2025, 9 aprile 2025, 6 maggio 2025, 11 giugno 2025, 5 agosto 2025, 2 ottobre 2025, 22 ottobre 2025, 26 ottobre 2025 (in due sedute), 11 novembre 2025 e 17 dicembre 2025, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e di norma 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 1 ora e 47 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-video 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 estesa sessione seminariale dedicata all'analisi del posizionamento di IGD nel mercato di riferimento, nonché ad una riflessione sul contesto industriale e sui mercati finanziari;
- 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 nel rispetto della metodologia condivisa;
- l'informativa al Consiglio circa le attività di *investor relations* che vengono illustrate periodicamente dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti e con gli altri soggetti interessati.

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. Al fine di garantire un presidio permanente e stabile a supporto degli organi sociali, l'Assemblea degli Azionisti di IGD, riunitasi in sede straordinaria il 16 aprile 2025, ha approvato una modifica all'articolo 19 dello Statuto, eliminando la previsione che richiedeva la nomina del Segretario nell'ambito di ciascuna riunione, coordinando così le

disposizioni statutarie in materia di segreteria del Consiglio di Amministrazione con quelle di autodisciplina e di governance interne della Società.

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 di sessioni seminariali 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 da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione per lo svolgimento delle relative funzioni;
- 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/o 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 in particolare 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 riferiscono 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.

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 26 febbraio 2026 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 6 febbraio 2026 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 19 febbraio 2026 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 attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato (*Market Abuse Regulation* – "MAR"), integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, nonché di quanto disposto dal D. Lgs. 58/98 (di seguito "TUF") e dal "Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58" approvato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (di seguito il "Regolamento Emittenti") - 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, lett. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno più comitati con funzioni consultive e propositive e precisamente: (i) il Comitato Controllo e Rischi, (ii) il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (quale unico comitato in cui sono accorpate le funzioni che il Codice attribuisce al Comitato Nomine e al Comitato Remunerazioni) e (iii) il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti. Pertanto, tutti i comitati istituiti sono composti da amministratori indipendenti.

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 formulate le proposte relative alla propria remunerazione. Le convocazioni delle riunioni dei comitati, con indicazione del giorno, dell'ora e delle modalità di partecipazione, nonché degli argomenti da trattare, sono inviate ai componenti del relativo comitato su indicazione del Presidente del comitato, assistito di prassi 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.

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.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato si è riunito 5 volte, nelle date del 23 gennaio 2025, 5 marzo 2025, 10 giugno 2025, 29 luglio 2025 e 17 ottobre 2025. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%.

Nel corso dell'Esercizio, la durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 43 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

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 un "Comitato di Sostenibilità", composto da figure interne trasversali alle varie direzioni aziendali, con funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di sostenibilità, per tale intendendosi gli indirizzi, i processi, le iniziative e le attività tese a presidiare l'impegno della Società per lo sviluppo sostenibile lungo la catena del valore.

Il Comitato di Sostenibilità, nello svolgimento dei propri compiti e funzioni, si interfaccia con il Comitato di Indirizzo Strategico per il tramite dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale. Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione "Strategia di Sostenibilità" del

Bilancio di sostenibilità 2025, 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 quanto previsto dal Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione della Società ha avviato, anche per l'Esercizio 2025, un articolato e sistematico processo di board review, finalizzato a valutare in maniera approfondita e strutturata il funzionamento dell'organo collegiale e delle sue articolazioni interne, la composizione e l'adeguatezza delle competenze professionali dei suoi membri, in un'ottica coerente con le migliori prassi di *corporate governance* applicabili alle società quotate e con gli orizzonti strategici della Società.

Il processo è stato progettato e calibrato sulle specifiche caratteristiche dell'Emittente ed è stato concepito per favorire un confronto sostanziale, durevole, costruttivo e riflessivo tra i componenti del Consiglio. Le attività si svolgono con il supporto specialistico della società di consulenza Egon Zehnder, che, unitamente al vantaggio della terzietà e della indipendenza, assicura l'accesso a metodologie rigorose e strumenti avanzati, che permettono una valutazione sinottica e multidimensionale.

In tale contesto, il Consiglio, anche in considerazione della fase che sta vivendo la Società, ha ritenuto opportuno arricchire il percorso e valorizzarlo pienamente, integrando la consueta somministrazione di un questionario strutturato, con ulteriori attività. Sono state, infatti, aggiunte sessioni di approfondimento individuale e riservate con il consulente esterno, mirate a raccogliere pienamente e liberamente il contributo di ciascun amministratore e a rafforzare la qualità, l'efficacia e la profondità dell'analisi complessiva. Inoltre, il processo di autovalutazione si arricchirà di un ulteriore passaggio che seguirà l'analisi collegiale ed aggregata degli esiti delle interlocuzioni svolte individualmente: è in calendario, infatti, una sessione *ad hoc* di approfondimento tematico collegiale, con lo scopo di discutere gli esiti delle rilevazioni e progettare risposte, anche di carattere organizzativo, alle concrete e specifiche esigenze, anche prospettiche, dell'Emittente.

La ricca ed innovativa articolazione del processo, che ambisce a porre su solide basi una riflessione strategica anche sull'evoluzione futura dell'organo, unitamente alla necessità di armonizzare le diverse fasi con il calendario dei lavori consiliari, ha comportato un naturale prolungamento temporale rispetto ai piani originari. Alla data della presente Relazione, il processo risulta già avviato e in corso; il Consiglio prevede di completarlo entro il mese di maggio, e si riserva di darne conto nella prossima Relazione sul Governo Societario.

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 per 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 6 volte, nelle date del 29 gennaio 2025, 7 febbraio 2025, 26 febbraio 2025, 4 marzo 2025, 26 marzo 2025 e 22 ottobre 2025. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%. Il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 3 riunioni su 6.

Nel corso dell'Esercizio, la durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 17 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.

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

[2] Raccomandazione n. 26 Codice *Corporate Governance*

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.

Alle riunioni del Comitato ha partecipato, di norma, almeno un componente 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 e-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 quali-quantitativa 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 coadiuvato il Consiglio nel processo di autovalutazione del Consiglio stesso e dei suoi comitati secondo la metodologia condivisa;
- 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, nonché di Amministratori e Sindaci delle società controllate;
- 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.

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 – 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. Infine, nel corso del 2025, nell'ottica di una gestione sempre più consapevole, efficiente e sostenibile, la Società ha adottato un Sistema di Gestione Integrato QHSE (Quality, Health, Safety and Environment) conforme agli standard ISO 9001, ISO 45001 e ISO 14001, e ha ottenuto l'attestazione ISO 30415 in materia di Diversità, Equità e Inclusione. Tali iniziative contribuiscono a integrare, nei processi aziendali, i temi della qualità, della salute e sicurezza, della tutela ambientale e della valorizzazione delle persone, consolidando il modello di governance e il suo allineamento agli standard internazionali.

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

([3]) Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

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

([4]) Commento all' art. 6 del Codice di Corporate Governance.

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 dei fattori di rischio rilevanti per il contesto aziendale e la loro traduzione in opportuni indicatori di rischio (*KRI – Key Risk Indicators*), che consentano di monitorare la probabilità e l'impatto della manifestazione dei rischi stessi e di valutarne gli effetti potenziali sulle performance aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la gestione dei rischi del Gruppo si fonda sulla definizione del risk appetite framework, che stabilisce il livello complessivo di rischio che l'azienda è disposta ad assumere in funzione dei propri obiettivi strategici. All'interno di questo quadro, la *risk tolerance* rappresenta la soglia operativa specifica per ciascun rischio, ovvero i limiti entro cui il Gruppo può accettare scostamenti senza compromettere gli obiettivi strategici. La prioritizzazione dei rischi e delle aree di intervento viene quindi guidata dalla valutazione della tolleranza al rischio, assicurando che le azioni di mitigazione siano coerenti con il livello complessivo di appetite definito dall'Alta Direzione. L'esposizione ai rischi economico-finanziari viene valutata tramite metodologie quantitative, garantendo il rispetto dei limiti operativi stabiliti, mentre il monitoraggio periodico dei principali rischi e dei presidi correlati, anche in relazione ai mercati di riferimento, consente una gestione proattiva e allineata alle linee guida del Gruppo.

Tali attività, effettuate in relazione al processo di *Enterprise Risk Management*, vengono integrate da specifiche valutazioni di rischio effettuate nell'ambito di sistemi di controllo specifici (*Internal Auditing*, sistema di controllo sulle procedure amministrativo-contabili *ex* L. 262/05).

iii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del SCIGR, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "*Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione*". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione

amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

Le valutazioni effettuate in merito a tale area di rischio considerano non solo i risultati delle attività di controllo effettuate dagli attori del sistema, ma anche le raccomandazioni e i piani di azione emersi nel corso degli *audit* interni ed eventuali osservazioni della società di revisione, condivise con la Società. In un'ottica di miglioramento continuo del sistema, la Società continuerà a lavorare per l'affinamento del sistema di prevenzione del rischio frode e dei suoi strumenti.

iv) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

Nell'ambito del SCIGR definito, sono periodicamente pianificate ed eseguite attività di verifica e aggiornamento dell'analisi e valutazione dei rischi, tenuto conto delle strategie perseguite e del modello organizzativo e di *business* adottato. Pertanto, la Società promuove ed effettua periodiche attività di aggiornamento dei modelli di identificazione e valutazione dei rischi (sistema ERM, Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D. Lgs. 231/01, sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05) e della loro coerenza con le peculiarità organizzative e di *business* e con le strategie aziendali.

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR), la Società ha avviato un progetto mirato ad adeguarsi ai nuovi requisiti in materia di protezione dei dati personali. Nell'ambito di tale percorso, attraverso il proprio modello ERM e la relativa *Risk Map*, è stata individuata l'area di rischio "Rischio IT, *Cyber & Data Protection*", all'interno della quale è stato specificamente classificato il fattore di rischio "Sanzioni connesse a violazioni della normativa sulla protezione dei dati personali".

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 integrato nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* i fattori di rischio connessi alla "Responsabilità ex D. Lgs. 231/01" e alla "Responsabilità ex L. 262/05", classificandoli rispettivamente nell'ambito del rischio "*Business Ethics*" e del rischio "*Stakeholder*". Tali rischi sono oggetto di verifiche periodiche, finalizzate a garantire che i relativi modelli organizzativi e i sistemi di controllo risultino costantemente adeguati ed efficaci rispetto alla normativa vigente e alla struttura organizzativa 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 strutturate di *backup* e *disaster recovery*. Inoltre, nel 2023 è stato implementato un nuovo sistema per la gestione dei processi HR di Human Capital Management.

Nel corso del 2023 IGD 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 possibili attacchi informatici. La Società si è inoltre dotata della figura di IT *Network & Security Specialist*, che riporta all'IT Manager, a presidio operativo e continuo delle tematiche di sicurezza e governance IT.

Nel 2025 la Società ha ulteriormente potenziato il proprio assetto tecnologico rafforzando, in particolare, le attività di gestione degli accessi (*Identity & Access Management*).

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. L'adozione, avvenuta nel 2025, del Sistema di Gestione Integrato QHSE conforme agli standard UNI ISO 9001, UNI ISO 45001 e UNI ISO 14001, e di un sistema di gestione delle risorse umane in ambito di diversità e inclusione conforme alla norma UNI ISO 30415, rafforza ulteriormente i presidi interni attraverso strumenti avanzati di monitoraggio dei KPI in ottica di rendicontazione.

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 valutazione e comunicazione di eventuali carenze.

Descrizione delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Fasi del Sistema di controllo interno e gestione dei rischi esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

Con riferimento al sistema di controllo interno implementato in relazione al processo di formazione dell'informativa finanziaria, IGD ha intrapreso, negli esercizi precedenti, un percorso di adeguamento alle indicazioni della Legge 262/05 finalizzato a documentare il modello di controllo contabile e amministrativo adottato, nonché ad eseguire specifiche verifiche sui controlli rilevati, a supporto del processo di attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Il suddetto modello di controllo contabile e amministrativo rappresenta l'insieme delle procedure e degli strumenti interni adottati dalla Società al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria.

La metodologia applicata dal Dirigente Preposto per l'analisi e la verifica del sistema di controllo amministrativo contabile è formalizzata in un documento descrittivo del modello, costruito in linea con le indicazioni del CoSo Report, richiamato quale modello di riferimento nelle Linee Guida ANDAF per il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nell'ambito del processo di formazione dell'informativa finanziaria, ai fini della descrizione dei principali rischi e incertezze cui IGD e il Gruppo sono esposti, il Dirigente Preposto si coordina con i soggetti coinvolti nei processi di *Enterprise Risk Management* della Società e del Gruppo volti all'identificazione e alla valutazione dei rischi aziendali.

Di seguito sono descritte, in sintesi, le fasi previste dal modello di controllo amministrativo-contabile.

Identificazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale fase prevede inizialmente la definizione del perimetro di analisi, in termini di società del Gruppo e processi delle singole società (incluse le società estere), con riferimento al quale effettuare le attività di approfondimento dei rischi e dei controlli amministrativo-contabili.

L'analisi del perimetro è costantemente valutata dal Dirigente Preposto che provvede, se del caso, ad apportare modifiche o integrazioni. L'identificazione dei rischi viene quindi declinata a livello di singolo processo amministrativo-contabile.

Valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria

Tale attività prevede la valutazione dei rischi identificati sull'informativa finanziaria sia a livello *entity* sia a livello di processo e di singola transazione, valutando la bontà dei presidi esistenti per mitigare efficacemente i rischi inerenti, rilevati nell'ambito del processo amministrativo-contabile.

L'approccio adottato tiene in considerazione sia i possibili rischi di errore non intenzionale sia i rischi che possano essere commesse attività fraudolente, prevedendo la progettazione ed il monitoraggio di presidi e di controlli atti a garantire la copertura di tali tipologie di rischi, nonché il coordinamento con i protocolli di controllo implementati nell'ambito di altre componenti del complessivo sistema di controllo interno.

Inoltre, l'approccio adottato tiene in considerazione sia i controlli di natura manuale sia quelli relativi ai sistemi informativi a supporto dei processi amministrativo-contabili, vale a dire i cosiddetti controlli automatici a livello di sistemi applicativi e gli *IT general controls* a presidio degli ambiti attinenti all'accesso ai sistemi, il controllo degli sviluppi e delle modifiche dei sistemi e, infine, l'adeguatezza delle strutture informatiche. Il sistema di controllo, a livello *entity* e a livello di infrastruttura generale IT, è sottoposto ad analisi per rilevare ed effettuare iniziative volte al suo rafforzamento.

Sulla base del programma di lavoro del Dirigente Preposto, le attività di analisi dei processi, dei rischi e dei controlli proseguono nel progetto di aggiornamento del modello di controllo amministrativo-contabile, con una costante *review* del *risk assessment ex* L. 262/05 e un approfondimento sui nuovi processi inseriti nel perimetro rilevante a seguito della *review* dello

scoping. Il Dirigente Preposto monitora costantemente l'adeguatezza dei controlli rilevati avviando, ove necessario, azioni correttive.

Identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

Sulla base delle risultanze dell'attività di rilevazione dei processi, rischi e controlli, la Società definisce un piano di miglioramento finalizzato all'introduzione e/o alla modifica di controlli sia a livello generale che a livello di singolo processo e procede alla definizione o all'aggiornamento delle procedure amministrativo-contabili. Le procedure amministrativo-contabili di IGD sono state definite e implementate coerentemente con la struttura organizzativa e i processi aziendali in essere, sia per il perimetro Italia sia per il perimetro Romania. Una specifica attività di analisi del sistema di controllo, finalizzata a valutare l'adeguatezza dei presidi rispetto agli *standard* definiti dai *framework* cui la Società si ispira, è stata condotta sui sistemi informatici contabili. La Società valuta e pianifica attività di aggiornamento al fine di rendere le procedure amministrativo-contabili coerenti con l'organizzazione e il funzionamento del Gruppo.

Valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati

È previsto un monitoraggio continuo delle procedure amministrativo-contabili; a tal fine sono pianificate ed eseguite specifiche attività di *testing*, per accertare la corretta esecuzione da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti dalle procedure amministrativo-contabili nonché l'implementazione dei relativi interventi correttivi definiti. Tali verifiche includono tutte le società del Gruppo.

Ruoli e Funzioni coinvolte

Il SCIGR è basato su una chiara individuazione dei ruoli cui siano attribuite le diverse fasi della progettazione, implementazione, monitoraggio e aggiornamento nel tempo del Sistema stesso. Gli attori coinvolti nel processo sono il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Controllo e Rischi, il Collegio Sindacale, l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'*Internal Audit*, la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, il Management della Società.

Il SCIGR esistente in relazione al processo di informativa finanziaria prevede un riporto dal Dirigente Preposto al Consiglio di Amministrazione ed una sua partecipazione attiva nell'ambito del coordinamento delle funzioni di controllo.

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, IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. Fino al 2024 IGD ha monitorato e gestito i rischi collegati alla sostenibilità attraverso due sistemi: l'Enterprise Risk Management (ERM), con all'interno rischi finanziari e non finanziari, e gli specifici rischi di sostenibilità che l'Azienda ha individuato volontariamente. I contenuti di questi sistemi si sono progressivamente integrati

all'interno del modello di Enterprise Risk Management (ERM) attraverso un processo iniziato nel 2023 e pienamente conclusosi nel corso del 2025. Tale percorso si è inserito nella più ampia volontà della Società di consolidare l'integrazione dei temi ESG nei processi decisionali e nelle dinamiche operative del business, in modo da rafforzare l'allineamento tra la gestione dei rischi e le priorità strategiche di sostenibilità dell'organizzazione.

Il percorso di integrazione dei rischi ESG all'interno dell'ERM viene descritto dettagliatamente all'interno del capitolo "Strategia di sostenibilità" del Bilancio di Sostenibilità 2025.

* * *

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 26 febbraio 2026, 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 OFFICER

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]).

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

([5]) Raccomandazione 16 del Codice.

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 e-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 appositamente 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

[6] Raccomandazione n. 33 Codice di *Corporate Governance*

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 il *Funds From Operations* (FFO@Risk), il *Loan to value* (LTV@Risk) e l'*Interest Coverage Ratio* (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.
L'attività di benchmarking condotta per confrontare i principali rischi presidiati dalle società peer ha evidenziato una sostanziale coerenza con la *Risk Map* della Società, confermando che i rischi già considerati risultano adeguatamente coperti. L'analisi ha inoltre mostrato un generale focus su:

- **Rischi strategici**, connessi in particolare all'evoluzione del settore GDO e al modo in cui tali dinamiche influenzano le attività di IGD.
- **Rischi finanziari**, legati soprattutto all'andamento dei tassi di interesse e ai livelli di inflazione, con potenziali impatti sulla struttura finanziaria e sulla redditività.
- **Rischi operativi**, che comprendono l'intero ciclo di gestione degli asset immobiliari, inclusi i processi di leasing e le attività operative correlate.
- **Rischi ESG e Climate Change**, che riguardano l'evoluzione delle attività realizzate dalla Società in merito alle tematiche ambientali e sociali, in linea con i target previsti nel Business Plan.

Il comitato ha, inoltre, espresso parere favorevole alla proposta di rinnovo dell'incarico per gli esercizi 2026-2027 della Funzione di Risk Management in *outsourcing*.

In merito alla Funzione di *Internal Audit*, della quale per l'Esercizio è stata incaricata la società Gran Thornton Consultants S.r.l., il comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di *audit* 2025, come approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Infine, nel corso dell'Esercizio 2025, 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 2025, il comitato si è riunito 6 volte, nelle date del 17 febbraio 2025, 5 maggio 2025, 21 luglio 2025, 4 agosto 2025, 22 ottobre 2025 e 11 dicembre 2025.

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 78 %.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 11 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

Per l'esercizio 2025 l'incarico di Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in *outsourcing* è stato ricoperto dal 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. L'incarico è stato conferito dal Consiglio in data 18 dicembre 2024, 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.

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 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 *Procedura di gestione delle Segnalazioni Whistleblowing* adottata dalla Società ("**Procedura Whistleblowing**"), è stata modificata, ai sensi della citata normativa, nell'ottica di (i) integrare l'ambito oggettivo delle violazioni denunciabili in linea con quanto previsto dal *D. Lgs*. 24/2023; (ii) individuare la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione quale destinatario delle segnalazioni di cui al citato *D. Lgs*. 24/2023 e altre segnalazioni; (iii) ampliare il novero dei soggetti che possono presentare una segnalazione; (iv) aggiornare le fasi del processo di gestione della segnalazione interna; (v) introdurre, in alternativa alla piattaforma online, la possibilità di effettuare segnalazioni tramite incontro diretto con l'Organismo di vigilanza o la Funzione Conformità per la prevenzione della corruzione; (vi) richiamare il sistema disciplinare di cui al 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;
- nel corso del 2025 è stato avviato un progetto di aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo della Società alla luce dell'evoluzione della struttura organizzativa e della normativa interna, nonché della normativa di riferimento in tema di *D. Lgs*. 231/01, della giurisprudenza e delle best practice in materia di responsabilità amministrativa degli enti.

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.

Per informazioni di dettaglio sulle attività svolte in attuazione della Responsible Supply Chain Policy si rinvia al Capitolo 3 "*Ethical*" del Bilancio di sostenibilità 2025, disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

IGD è, inoltre, 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 SOCIETA' DI REVISIONE

L'attività di revisione legale dei conti è svolta da una società di revisione iscritta nell'apposito registro e nominata dall'Assemblea dei soci su proposta motivata del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica nell'ambito del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con il supporto del Comitato Controllo e Rischi valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nell'eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale.

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

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 22 ottobre 2025, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale e nel rispetto dei requisiti di professionalità previsti, ha nominato con effetto dal 1° novembre 2025 e fino alla data di approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2026, la dott.ssa Emanuela Caleffi, Direttore Amministrazione della Società, quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, attribuendo alla stessa 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 E DI GESTIONE DEI RISCHI

La Società è consapevole che le diverse funzioni di controllo sono state ideate dal legislatore come un sistema articolato, in grado di essere efficace proprio in ragione della molteplice titolarità soggettiva e della differente prospettiva in cui ogni funzione di controllo è chiamata ad operare.

È peraltro evidente che il complessivo operare delle diverse funzioni di controllo possa trarre un vantaggio in termini di efficienza da momenti di coordinamento tra soggetti operanti, pur nel doveroso e fondamentale rispetto del principio di indipendenza e autonomia, soprattutto ove l'ambito oggettivo dei controlli coincida.

In tale prospettiva, la Società si è fatta promotrice di incontri tra Organismi di Controllo al fine di favorire il coordinamento delle attività, come di seguito riportate.

Il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e il Presidente del Collegio Sindacale (anche nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno sulla Revisione Contabile), con la periodicità da questi identificata, e almeno una volta l'anno, si riuniscono su iniziativa del Presidente del Collegio Sindacale, per confrontare le risultanze delle rispettive attività di controllo e per valutare la pianificazione ed il possibile coordinamento delle rispettive attività. A tal fine sono attribuite al Presidente del Collegio Sindacale funzioni non solo di coordinamento dei lavori del collegio stesso ma anche di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Alle riunioni, che si svolgono oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi – anche disgiuntamente tra di loro – l'Amministratore Delegato 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 2025 e all'esercizio in corso, tale riunione si è svolta nelle date del 4 agosto 2025 e del 24 febbraio 2026 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 attività di quest'ultimo, suggerendo le eventuali integrazioni del piano di attività stesso in relazione alla programmazione delle attività di controllo che il Comitato avrà predisposto;

b) per ricevere e discutere le risultanze delle attività svolte dal Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, suggerendo, se del caso, ulteriori iniziative.

Il Presidente dell'Organismo di Vigilanza 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 e-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 4 volte nelle date del 10 giugno 2025, 21 luglio 2025, 29 luglio 2025 e 22 ottobre 2025 con la presenza di tutti i componenti. La durata media delle riunioni è stata pari a 41 minuti.

La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2025/05/IGD-Disciplina-delle-operazioni-con-Parti-Correlate_2024new.pdf al quale si rimanda per il dettaglio.

3.11 // COLLEGIO SINDACALE

3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché forniscono una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste possono essere presentate da soci che posseggono, individualmente o congiuntamente ad altri, una quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob

(pari, per l'anno 2026, al 2,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 155 del 27 gennaio 2026).

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 da:

(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., ora Unicoop Etruria 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., Montefibre S.p.a., gAIn360 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.

In IGD ricopre la carica di Sindaco Effettivo da aprile 2021. 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 28 gennaio 2025, 28 febbraio 2025, 4 marzo 2025, 19 marzo 2025, 21 marzo 2025, 15 aprile 2025, 9 luglio 2025, 4 agosto 2025, 22 ottobre 2025, 28 ottobre 2025 e 16 dicembre 2025, con una partecipazione media pari al 97%.

La durata media delle riunioni è stata di 48 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 6 febbraio 2026. 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 6 febbraio 2026 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.

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) facente capo al CFO 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, aggiornato da ultimo in data 16 aprile 2025, 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. Tale Politica di Dialogo è stata aggiornata in data 2 ottobre 2025, al fine di allinearla alla ridefinizione delle responsabilità interne nella gestione delle relazioni con gli stakeholder – a seguito dei mutamenti intervenuti nella struttura organizzativa – e per mantenerla coerente con le migliori prassi di mercato.

Il Presidente – debitamente informato dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale principale responsabile per la gestione del Dialogo con gli Azionisti e con gli altri Soggetti Interessati, 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 e Direttore Generale, a tal fine, con il supporto della Funzione di Investor Relations, elabora periodicamente l'IR Board Report presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di Investor Relations svolte nel periodo di riferimento, della partecipazione della Società agli eventi istituzionali, nonché delle ricerche pubblicate dagli analisti e delle relative raccomandazioni; il report include inoltre l'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: attività di investor relations, comunicati stampa, assemblea degli azionisti, roadshow, investor day, conference call, investor meeting, presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, mailing list, comunicazione digitale tramite il sito web e canali social gestiti in coordinamento con le direzioni interessate in relazione al contenuto dell'informazione pubblicata.

Qualora, invece, un Soggetto Interessato, tenuto conto delle informazioni pubblicate sul sito internet della Società, ritenga di voler attivare un Dialogo diretto su tematiche che ricadono nella competenza del Consiglio di Amministrazione e/o dei suoi Comitati, ne fa richiesta alla Funzione Investor Relator, ai recapiti indicati sul sito internet, nella sezione "Investor Relations" (https://www.gruppoigd.it/investor-relations/). In tal caso, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, di intesa con il Presidente e 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 normativa pro tempore vigente per le società quotate.

La Politica è pubblicata sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, nelle sezioni "Investor Relations" (https://www.gruppoigd.it/investor-relations/) e "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 delle Autorità competenti.
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 sui temi ESG.
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 e dei relativi impatti. La Società ha individuato le persone, le aziende e le 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 quanto 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 è parte integrante della strategia di IGD.
Si rinvia per le informazioni di dettaglio al Capitolo 5 "Together" del Bilancio di Sostenibilità 2025 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 e dello Statuto Sociale, 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. L'Assemblea degli Azionisti, riunita in sede straordinaria in data 16 aprile 2025, ha approvato una modifica all'articolo 13 dello Statuto, con la finalità di consentire al Consiglio di Amministrazione di prevedere, di volta in volta e precisandolo in sede di convocazione, che l'Assemblea di tenga con la partecipazione degli aventi diritto all'intervento e al voto esclusivamente mediante il conferimento di deleghe ex articolo 135-undecies TUF (nonché deleghe o subdeleghe ai sensi dell'articolo 135-novies, in deroga all'articolo 135-undecies, comma 4, TUF) al "Rappresentante Designato", figura già prevista (i) dall'art. 135-undecies del TUF nel testo precedente la citata novella legislativa e (ii) dall'art. 13 del vigente Statuto, ai sensi dell'articolo 135-undecies.1 del TUF.
Gli aventi diritto 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, da ultimo modificato in data 16 aprile 2025, 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.

Con l'obiettivo di incentivare l'investimento a medio-lungo termine nella Società da parte dei propri azionisti, al fine di promuovere la stabilità della compagine azionaria ed agevolare il perseguimento di obiettivi di crescita sostenibile in un orizzonte temporale adeguato,

l'Assemblea degli Azionisti di IGD del 16 aprile 2025, riunita in sede straordinaria, ha inoltre approvato la modifica dell'articolo 7 dello Statuto sociale, introducendo la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato. Lo Statuto sociale prevede che ciascuna azione dà diritto a due voti ove siano soddisfatte le seguenti condizioni:

i. l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto con legittimazione all'esercizio del diritto di voto per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi;
ii. la ricorrenza del presupposto sub i) sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'Elenco Speciale appositamente istituito dalla Società.

Fermo restando che la maggiorazione del diritto di voto matura automaticamente al decorso del ventiquattresimo mese dall'iscrizione nell'Elenco Speciale, l'acquisizione della maggiorazione del diritto di voto sarà accertata alla prima nel tempo tra le seguenti date: (i) il terzo giorno di mercato aperto del mese di calendario successivo a quello in cui si sono verificate le condizioni richieste dallo Statuto per la maggiorazione del diritto di voto; o (ii) la c.d. record date di un'eventuale assemblea degli azionisti della Società, determinata ai sensi della normativa vigente, successiva alla data in cui si siano verificate le condizioni previste dallo Statuto per la maggiorazione del diritto di voto. Al fine di ottenere l'iscrizione nell'Elenco Speciale, il soggetto legittimato dovrà presentare apposita richiesta alla Società, per il tramite dell'intermediario presso cui intrattiene il conto titoli su cui sono registrate le azioni, inviando allo stesso apposita richiesta di iscrizione e specificando il numero di azioni per cui la richiesta viene effettuata. La maggiorazione del diritto di voto si computa per la determinazione dei quorum costitutivi e deliberativi che fanno riferimento ad aliquote del capitale sociale, ma non ha effetto sui diritti, diversi dal voto, spettanti in forza del possesso di determinate aliquote del capitale sociale.

I termini e le modalità di iscrizione, di tenuta e di aggiornamento dell'Elenco Speciale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa applicabile, dallo Statuto sociale e dalle prassi di mercato, sono precisati nel "Regolamento per il Voto Maggiorato", disponibile sul sito internet della Società al seguente indirizzo https://www.gruppoigd.it/governance/voto-maggiorato/.

Si precisa che, alla data della presente relazione, non risultano azionisti iscritti nell'Elenco Speciale.

Nel corso del 2025, la Società ha deciso di avvalersi, 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 27 dicembre 2024, n. 202, convertito nella Legge 21 febbraio 2025, n. 15, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del TUF, individuato in Computershare S.p.A., con le modalità dettagliatamente precisate nell'avviso di convocazione.

All'Assemblea degli Azionisti di IGD tenutasi il 16 aprile 2025 hanno partecipato 10 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 16 aprile 2025 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 18 dicembre 2025 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 2026 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 2025

Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2025”

Tabella 3 “Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2025”

Tabella 4 “Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2025”

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2025"

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	Si veda l'articolo 7 dello Statuto sociale. 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 Soc. Coop.	Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	40,92%	40,92%
Unicoop Etruria Soc. Coop.*	Unicoop Etruria Soc. Coop.	9,97%	9,97%

*questa percentuale è tratta dalle informazioni che l'azionista Unicoop Etruria ha comunicato alla società

Tabella 2 “Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2025”

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	-	14/14
Amministratore delegato (CEO)•	Zoia Roberto	1961	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M	x				6	14/14
Vice Presidente	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			4	12/14
Amministratore	Cestelli Antonello	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			3	13/14
Amministratore	Cerulli Antonio	1960	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			11	14/14
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	m		x			-	13/14
Amministratore	Pellegrini Mirella	1964	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	3	14/14
Amministratore	Ciocchi Simonetta	1972	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	15	14/14
Amministratore	Delfrate Daniela	1965	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	12	13/14
Amministratore	Mencuccini Francesca	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	m		x			2	12/14
Amministratore	Ceccotti Laura	1968	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			3	12/14

Indicare il numero di riunioni svolte durante l’esercizio: 14

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l’elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l’anno 2026, al 2,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 155 del 27 gennaio 2026)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna “Carica”:
• Questo simbolo indica l’amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
○ Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).
(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l’amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.
(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando “Azionisti”) ovvero dal Consiglio di Amministrazione (indicando “CdA”).
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è “di maggioranza” (indicando “M”), oppure “di minoranza” (indicando “m”).
(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla Corporate Governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2025"

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 Codice	Rizzi Antonio	4/4	P					5/5	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Ciocchi Simonetta	4/4	M	6/6	P	6/6	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Delfrate Daniela	4/4	M	6/6	M	6/6	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Pellegrini Mirella			6/6	M	6/6	P		
CEO	Zoia Roberto							5/5	M
Vicepresidente Amministratore non esecutivo	Gambetti Edy							5/5	M
Amministratore non esecutivo	Cestelli Antonello							5/5	M
Amministratore non esecutivo	Cerulli Antonio							5/5	M

N. riunioni svolte durante l'Esercizio:	4	6	6	5
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 2025"

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	10/11	9
Sindaco effettivo	Idranti Barbara	1967	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M	x	11/11	13
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M	x	11/11	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 2026, al 2,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 155 del 27 gennaio 2026)

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 2025

4.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**129.182**	**134.755**	**(5.573)**
Ricavi verso terzi		116.537	117.661	(1.124)
Ricavi verso parti correlate		12.645	17.094	(4.449)
Altri proventi	2.1	**9.506**	**8.218**	**1.288**
Altri proventi verso terzi		5.078	4.194	884
Altri proventi verso parti correlate		4.428	4.024	404
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**2.101**	**2.276**	**(175)**
Ricavi e proventi operativi		**140.789**	**145.249**	**(4.460)**
Variazione delle rimanenze	6	(1.974)	(1.184)	(790)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		**138.815**	**144.065**	**(5.250)**
Costi di realizzazione	6	(251)	(898)	647
Costi per servizi	3	(18.606)	(19.576)	970
Costi per servizi verso terzi		(13.673)	(15.672)	1.999
Costi per servizi verso parti correlate		(4.933)	(3.904)	(1.029)
Costi del personale	4	(13.083)	(11.321)	(1.762)
Altri costi operativi	5	(9.350)	(9.424)	74
Costi operativi		**(41.290)**	**(41.219)**	**(71)**
Ammortamenti e Accantonamenti		(3.891)	(3.348)	(543)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(224)	(732)	508
Svalutazione crediti		(642)	(1.136)	494
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in co		3.385	(31.141)	34.526
Rivalutazione netta acquisizione		0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	**(1.372)**	**(36.357)**	**34.985**
Risultato operativo		**96.153**	**66.489**	**29.664**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	**(4.374)**	**(29.150)**	**24.776**
Proventi finanziari		**351**	**392**	**(41)**
Proventi finanziari verso terzi		351	387	(36)
Proventi finanziari verso parti correlate		0	5	(5)
Oneri finanziari		**(59.846)**	**(67.527)**	**7.681**
Oneri finanziari verso terzi		(59.729)	(67.362)	7.633
Oneri finanziari verso parti correlate		(117)	(165)	48
Gestione finanziaria	9	**(59.495)**	**(67.135)**	**7.640**
Risultato prima delle imposte		**32.284**	**(29.796)**	**62.080**
Imposte sul reddito	10	(282)	(288)	6
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**32.002**	**(30.084)**	**62.086**
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Capogruppo		**32.002**	**(30.084)**	**62.086**
- utile base per azione	11	0,290	(0,273)	1
- utile diluito per azione	11	0,290	(0,273)	1

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2025	31/12/2024
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**32.002**	**(30.084)**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	233	54
Effetto fiscale		(6)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali	**233**	**48**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	3.405	(294)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(396)	71
Riserva di conversione	(313)	(1)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	**2.696**	**(224)**
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	**34.931**	**(30.260)**
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	**34.931**	**(30.260)**

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	718	833	(115)
Avviamento	13	6.566	6.648	(82)
		7.284	**7.481**	**(197)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.687.320	1.671.834	15.486
Fabbricato	15	6.355	6.563	(208)
Impianti e macchinari	16	108	86	22
Attrezzature e altri beni	16	1.831	2.388	(557)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.512	2.484	28
		1.698.126	**1.683.355**	**14.771**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	3.586	4.685	(1.099)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	166	140	26
Partecipazioni	20	103.313	106.005	(2.692)
Attività finanziarie non correnti	21	426	176	250
Attività per strumenti derivati	40	2.057	2.155	(98)
		109.548	**113.161**	**(3.613)**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.814.958**	**1.803.997**	**10.961**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	19.765	21.989	(2.224)
Crediti commerciali e altri crediti	23	6.954	10.542	(3.588)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	719	808	(89)
Altre attività correnti	25	4.703	2.889	1.814
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	9.291	4.741	4.550
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**41.431**	**40.969**	**462**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		0	**8.520**	**(8.520)**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		**1.856.389**	**1.853.486**	**2.903**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Riserva sovrapprezzo azioni		0	0	0
Azioni proprie in portafoglio		0	0	0
Altre riserve		345.362	380.388	(35.026)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(34.819)	(30.031)	(4.788)
Utile (perdita) dell'esercizio		32.002	(30.084)	62.086
Patrimonio netto di gruppo		**992.545**	**970.273**	**22.272**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	**992.545**	**970.273**	**22.272**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	1.575	3.749	(2.174)
Passività finanziarie	28	753.375	741.603	11.772
Fondo trattamento di fine rapporto	29	2.666	2.889	(223)
Passività per imposte differite	18	11.611	14.788	(3.177)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	6.304	7.756	(1.452)
Debiti vari e altre passività	31	6.465	6.358	107
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	4.465	4.465	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**786.461**	**781.608**	**4.853**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	32	45.722	69.788	(24.066)
Debiti commerciali e altri debiti	34	14.427	13.731	696
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	35	1.417	1.395	22
Passività per imposte	36	2.634	1.461	1.173
Altre passività	37	13.183	15.230	(2.047)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**77.383**	**101.605**	**(24.222)**
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		**0**	**0**	**0**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		**863.844**	**883.213**	**(19.369)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		**1.856.389**	**1.853.486**	**2.903**

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 31/12/2024	**650.000**	**380.388**	**(30.031)**	**(30.084)**	**970.273**	**0**	**970.273**
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	32.002	32.002	0	32.002
Valutazione derivati cash flow hedge	0	3.009	0	0	3.009	0	3.009
Altri utili (perdite) complessivi	0	(80)	0	0	(80)	0	(80)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**2.929**	**0**	**32.002**	**34.931**	**0**	**34.931**
Ripartizione della perdita 2024							
Distribuzione dividendi	0	(11.034)	0	0	(11.034)	0	(11.034)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	(1.625)	0	(1.625)	0	(1.625)
Destinazione perdita 2024	0	(26.921)	(3.163)	30.084	0	0	0
Saldo al 31/12/2025	**650.000**	**345.362**	**(34.819)**	**32.002**	**992.545**	**0**	**992.545**

(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**

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:			
Risultato dell'esercizio		**32.002**	**(30.084)**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Imposte dell'esercizio	10	282	288
Oneri/(proventi) finanziari	9	59.495	67.135
Ammortamenti e accantonamenti	7	3.891	3.348
Svalutazione crediti	7	641	1.136
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	224	732
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	7	(3.385)	31.141
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	8	4.374	29.150
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		1.745	802
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**99.269**	**103.648**
Oneri finanziari netti pagati		(46.482)	(44.965)
TFR, TFM e salario variabile		(414)	(1.393)
Imposte sul reddito pagate		(2.052)	(899)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**50.321**	**56.391**
Variazione delle rimanenze		1.973	1.192
Variazione dei crediti commerciali		3.036	(1.744)
Variazione altre attività		(740)	5.201
Variazione debiti commerciali		718	(9.482)
Variazione altre passività		(5.911)	(5.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**49.397**	**46.463**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(249)	(333)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(25.335)	(19.063)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		17.750	3.595
(Investimenti) in partecipazioni		(180)	(10)
Effetto operazione FOOD		0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		**(8.014)**	**137.354**
Variazione di attività finanziarie non correnti		(250)	(2)
Distribuzione dividendi	27	(11.034)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(8.933)	(8.829)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		910.500	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(926.874)	(192.069)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		**(36.591)**	**(185.144)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)		(242)	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		**4.550**	**(1.328)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	26	**4.741**	**6.069**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	26	**9.291**	**4.741**

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 2025, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2026.

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 2025 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 2025 e nel 2026 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 accounting standards applicati dal 1° gennaio 2025

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2025:

- 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 identificare 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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS accounting standards omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025

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 sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025:

- 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 avranno inizio 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 tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
  - un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
  - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
  - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

  La modifica si applicherà 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 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 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.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS accounting standards non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 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.
- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (unitamente agli Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures pubblicati il 21 agosto 2025). Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
  - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
  - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.
- In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21" che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:
  - la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,

- sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

4.6.2.2. Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2025 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2024, l'area di consolidamento non si è modificata.

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 31.12.2025	5,0985
Cambio medio 2025	5,0415
Cambio Spot al 31.12.2024	4,9741
Cambio medio 2024	4,9746

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	258.280.000,00	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 5.171 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	54,30%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio del centro commerciale I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	74,91%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	74,49%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	72,80%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	49,01%	VIA G. LA PIRA N. 18 ,CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare	Controllata diretta	100,00%	VIA F. DIAZ, 3 - 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 Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	PIAZZALE DELLE COOPERAZIONE 4, FORLI'
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	VIA ECUADOR SNC, GROSSETO (GR)
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	VIA S. MARIA LA NUOVA 1, AFRAGOLA (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	VIA DARSENA 73, FERRARA
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata indiretta	66,84%	VIA CASILINA 1011, ROMA
Consorzio Shopping Center Mondovicino & Retail Park	Controllata diretta	58,24%	PIAZZ CEREA 15, MONDOVI' (CN)

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 2025. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;

- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;
- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
    - le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
    - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
    - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti;
- Le partecipazioni di controllo non rientranti nell'area di consolidamento costituite dai consorzi, citate in precedenza vengono valutate al costo.

4.6.2.3. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite

attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.
Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle attività immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte annualmente a un'analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

4.6.2.4. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore di mercato delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.
L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *Fair Value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *Fair Value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.
Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al *Fair Value* oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *Fair Value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale *Fair Value*, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di Fair Value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al *Fair Value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Al fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si 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. Il Gruppo di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

4.6.2.5. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.
Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.
Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.
Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.
Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.
Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.
Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.
Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data

di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.
Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo. Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare:

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

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

4.6.2.6. Diritto d'uso

Il Gruppo ha in essere contratti di leasing operativo relativi a due gallerie commerciali site all'interno dei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" a loro volta affittate a terzi.
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 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.

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 il Gruppo 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 futuri e attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

4.6.2.17. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n. 297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati ad apposita riserva nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. Il Gruppo non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre, il Gruppo non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

4.6.2.18. Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

I ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà e non del Gruppo sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere. I canoni variabili sono iscritti a conto economico nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la circostanza che fa scattare i relativi pagamenti.

- Prestazione di servizi

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

- Ricavi da vendita immobili

I ricavi da vendita immobili sono rilevati a conto economico alla data di stipula del rogito notarile o, nel caso di stipula di contratto di locazione con patto di futura vendita, alla data di consegna dell'immobile.

4.6.2.19. Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

4.6.2.20. Interessi

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

4.6.2.21. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.
Nella determinazione delle imposte di esercizio, il Gruppo ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale Ias introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.
Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.
Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di

un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali. Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate. Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite. Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

4.6.2.22. Utile/(perdita) per Azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato economico da attività ordinarie attribuibile ai possessori di strumenti di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.
L'utile/(perdita) base per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per il numero ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.
L'utile/(perdita) diluito per azione è calcolato dividendo il risultato economico attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo, per la media ponderata delle azioni ordinarie calcolata secondo quanto previsto dai paragrafi 19 e 26, più la media ponderata delle azioni ordinarie che potrebbero essere emesse al momento della conversione in azioni ordinarie di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione. Le potenziali azioni ordinarie con effetti di diluizione si devono considerare convertite in azioni ordinarie all'inizio dell'esercizio o, se successiva, alla data di emissione delle potenziali azioni ordinarie.

4.6.2.23. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

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

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

b) Passività finanziarie

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

4.6.2.24. Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

4.6.2.25. Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio. Coerentemente con quanto stabilito dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

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

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

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

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

4.6.2.26. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ da parte della capogruppo

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società capogruppo applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione allegata al bilancio consolidato del Gruppo IGD).

Al 31 dicembre 2025, 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.

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.
Il Gruppo, 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 2025 il Gruppo 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 dal Gruppo agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Generale, 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 2025, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

Gli input non osservabili utilizzati per la valutazione del portafoglio immobiliare, distinto per tipologia di immobile, riconducibile al Livello 3 della gerarchia del *Fair Value* sono:

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;
- i canoni annuali per metro quadrato.

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da IGD SIIQ sono il tasso di attualizzazione e il tasso Gross cap out, in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *Fair Value* come emerge nell'analisi della sensitività.

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 31 dicembre 2025:

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2025 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.383.363
Ipermercati e supermercati	0	0	181.692
Altro	0	0	25.474
Totale investimenti immobiliari Italia	**0**	**0**	**1.590.529**
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	89.450
Office Building	0	0	2.900
Totale investimenti immobiliari Romania	**0**	**0**	**92.350**
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	**0**	**0**	**1.682.879**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	4.441
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**4.441**
Attività destinate alla vendita			
Attività destinate alla vendita	0	0	-
Totale attività destinate alla vendita	**0**	**0**	**-**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.687.320**

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2025		GROSS CAP OUT 31/12/2025		Canone annuale €/mq 31/12/2025	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP ITA	Reddituale (DCF)	6,90%	12,00%	6,63%	14,92%	6	496
TOTALE IPER ITA	Reddituale (DCF)	6,47%	8,05%	6,68%	10,82%	95	198
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	8,50%	10,30%	7,04%	25,38%	36	220

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

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono sostanzialmente in linea.

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 2025.

Sensitivity al 31.12.2025

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2025 +0,5 tasso attualizzazione	(5.943)	(41.266)	(1.083)	(3.619)	(51.910)
Valore di mercato al 31/12/2025 -0,5 tasso di attualizzazione	6.133	41.903	1.183	3.784	53.003
Valore di mercato al 31/12/2025 +0,5 Gross cap out	(7.174)	(43.682)	(597)	(2.782)	(54.235)
Valore di mercato al 31/12/2025 -0,5 Gross cap out	8.556	49.567	704	3.210	62.037
Valore di mercato al 31/12/2025 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(12.790)	(82.937)	(1.654)	(6.270)	(103.651)
Valore di mercato al 31/12/2025 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	15.085	93.789	1.921	7.220	118.015
Valore di mercato al 31/12/2025 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	2.308	7.122	(433)	(551)	8.445
Valore di mercato al 31/12/2025 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(1.311)	(2.821)	534	590	(3.008)

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 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

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

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

Ricavi variabili

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

Fondo svalutazione crediti

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

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio.
Il Gruppo è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.
Il Gruppo monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

4.6.4. Informativa per segmenti operativi

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente (i) che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi, (ii) i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale e (iii) per la quale sono disponibili dati economico finanziari separati. In funzione del tipo di servizio e attività svolta, il Gruppo sviluppa la propria attività su tre settori operativi principali: Attività immobiliare caratteristica, servizi e trading. Per una descrizione maggiormente approfondita dei segmenti relativi all'attività immobiliare caratteristica e servizi si rimanda al paragrafo 2.1.1, per quanto attiene l'attività di trading si faccia specifico riferimento a quanto illustrato in relazione sulla gestione sul progetto Porta a Mare. Tali settori rappresentano anche i livelli massimi di analisi dei risultati da parte del management del Gruppo.

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

CONTO ECONOMICO	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	**129.182**	**134.755**	**9.506**	**8.218**	**2.101**	**2.276**	**0**	**0**	**140.789**	**145.249**
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	**0**	**0**	**0**	**0**	**(2.626)**	**(1.184)**	**0**	**0**	**(2.626)**	**(1.184)**
Costi diretti (a)	(19.099)	(21.057)	(6.560)	(6.469)	0	(1.340)	0	0	(25.659)	(28.866)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(15.621)	(13.489)	(15.621)	(13.489)
Totale costi operativi (a)+(b)	**(19.099)**	**(21.057)**	**(6.560)**	**(6.469)**	**0**	**(1.340)**	**(15.621)**	**(13.385)**	**(41.280)**	**(42.355)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.891)	(3.313)	0	(35)	0	0	0	0	(3.891)	(3.348)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	27	114	0	0	(251)	(846)	0	0	(224)	(732)
Variazione del fair value - incrementi /	3.385	(31.141)	0	0	0	0	0	0	3.385	(31.141)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(479)**	**(34.340)**	**0**	**(35)**	**(251)**	**(846)**	**0**	**0**	**(730)**	**(35.221)**
RISULTATO OPERATIVO	**109.604**	**79.358**	**2.946**	**1.714**	**(776)**	**(1.094)**	**(15.621)**	**(13.385)**	**96.153**	**66.489**

STATO PATRIMONIALE	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.687.320	1.671.834	0	0	0	0	0	0	1.687.320	1.671.834
Immobilizzazioni in corso	2.512	2.484	0	0	0	0	0	0	2.512	2.484
Attività immateriali	5.571	5.641	1.215	1.262	0	0	498	578	7.284	7.481
Altre attività Materiali	1.404	2.168	58	71	0	0	6.830	6.798	8.292	9.037
Attività non correnti destinate alla vendita	0	8.520	0	0	0	0	0	0	0	8.520
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	166	140	166	140
Partecipazioni	103.291	105.983	0	0	0	0	22	22	103.313	106.005
CCN	(17.542)	(16.386)	2.695	1.275	18.840	20.484	(3.513)	(962)	480	4.411
Fondi	(3.828)	(6.210)	(1.966)	(1.601)	0	(48)	(3.176)	(2.786)	(8.970)	(10.645)
Debiti e altre passività non correnti	(5.577)	(5.681)	0	0	(4.039)	(4.039)	(1.314)	(1.103)	(10.930)	(10.823)
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.025)	(13.059)	0	0	0	2.559	0	397	(8.025)	(10.103)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	482	(1.594)	482	(1.594)
Capitale investito netto	**1.765.126**	**1.755.294**	**2.002**	**1.007**	**14.801**	**18.956**	**(5)**	**1.490**	**1.781.924**	**1.776.747**

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	61.397	65.001	44.278	44.863	8.948	10.152	114.623	120.016
RICAVI UNA TANTUM	(176)	18	(315)	0	-94	0	(585)	18
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	2.736	2.459	1.549	1.372	0	0	4.285	3.831
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	537	143	1.214	1.305	28	23	1.779	1.471
TOTALE	**64.494**	**67.621**	**46.726**	**47.540**	**8.882**	**10.175**	**120.102**	**125.336**

4.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi	**129.182**	**134.755**	**(5.573)**
Ricavi verso terzi	116.537	117.661	(1.124)
Ricavi verso parti correlate	12.645	17.094	(4.449)
Altri proventi	**9.506**	**8.218**	**1.288**
Altri proventi verso terzi	5.078	4.194	884
Altri proventi verso parti correlate	4.428	4.024	404
Ricavi vendita immobili da trading	**2.101**	**2.276**	**(175)**
Ricavi e proventi operativi	**140.789**	**145.249**	**(4.460)**

Al 31 dicembre 2025 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 140.789 migliaia, inclusi Euro 2.101 migliaia di ricavi da trading relativi alla vendita di 5 unità abitative e 6 box auto relativamente al sub ambito residenziale Officine Storiche.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 4.460 migliaia imputabile sostanzialmente all'operazione di cessione immobiliare perfezionata nel mese di Aprile 2024, alle cessioni di cinque gallerie del portafoglio rumeno avvenute nel corso del 2025 e ai minori ricavi da trading solo parzialmente compensati dall'incremento degli Altri proventi. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	11.135	15.443	(4.308)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti terzi	a.2	1.768	1.620	148
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correla	a.3	0	102	(102)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	0	73	(73)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**a**	**12.903**	**17.238**	**(4.335)**
Gallerie di proprietà, uffici, city center e logistica	**b.1**	**102.197**	**103.406**	**(1.209)**
Locazioni		**19.138**	**20.590**	**(1.452)**
Verso parti correlate		220	526	(306)
Verso terzi		18.918	20.064	(1.146)
Affitti d'azienda		**83.059**	**82.816**	**243**
Verso parti correlate		824	709	115
Verso terzi		82.235	82.107	128
Gallerie di proprietà di terzi	**b.2**	**8.626**	**8.900**	**(274)**
Locazioni		**509**	**502**	**7**
Verso parti correlate		0	36	(36)
Verso terzi		509	466	43
Affitti d'azienda		**8.117**	**8.398**	**(281)**
Verso parti correlate		206	204	2
Verso terzi		7.911	8.194	(283)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	**b.3**	**5.456**	**5.211**	**245**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		5.196	5.137	59
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		260	74	186
TOTALE GALLERIE	**b**	**116.279**	**117.517**	**(1.238)**
TOTALE GENERALE	**a+b**	**129.182**	**134.755**	**(5.573)**
di cui correlate		12.645	17.094	(4.449)
di cui terzi		116.537	117.661	(1.124)

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in decremento per Euro 1.238 migliaia così come i ricavi da Ipermercati/supermercati per Euro 4.335 migliaia.
I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, verso terzi risultano in decremento per Euro 1.238 migliaia per effetto delle cessioni delle 5 gallerie del portafoglio rumeno avvenute nel corso del 2025 e dell'apporto di 2 gallerie nel fondo immobiliare Food perfezionato nel mese di Aprile 2024. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center verso terzi registrano una diminuzione pari ad Euro 1.018 migliaia.
I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.335 migliaia principalmente per effetto dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati perfezionato nel mese di Aprile 2024.
I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,11% del totale dei ricavi del Gruppo.
il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato.
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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Sopravvenienze attive	257	45	212
Ricavi per direzione Centri	3.088	3.114	(26)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	628	519	109
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	380	310	70
Ricavi per commercializzazione	220	154	66
Altri ricavi diversi	505	52	453
Altri proventi verso terzi	**5.078**	**4.194**	**884**
Ricavi per direzione Centri vs correlate	3.562	3.374	188
Ricavi per commercializzazione vs correlate	139	124	15
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	727	526	201
Altri proventi verso parti correlate	**4.428**	**4.024**	**404**
Altri proventi	**9.506**	**8.218**	**1.288**

La voce altri proventi si incrementa rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.288 migliaia, principalmente per i seguenti fattori:

- incremento delle sopravvenienze attive di Euro 212 migliaia relative principalmente al recupero di costi non più dovuti e alla rilevazione di componenti positivi non previsti;
- incremento dei ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti di Euro 109 migliaia, grazie al rafforzamento dell'attività di gestione diretta su immobili di proprietà terzi;
- incremento degli altri ricavi di Euro 453 migliaia, relativo principalmente all'indennizzo di Euro 372 migliaia, derivante dall'accordo transattivo con CMC e IIS, per la definizione dei vari contenziosi in essere afferenti al centro commerciale Katanè;

- incremento dei ricavi verso parti correlate, complessivamente pari ad Euro 404 migliaia, relativi alla direzione, commercializzazione e mandati di gestione patrimoniale e affitti.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2025, riferibili all'iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 2.101 migliaia e sono relativi alla vendita di 5 unità residenziali e 6 box relative al sub ambito Officine Storiche. Al 31 dicembre 2024 erano state vendute complessivamente 4 unità residenziali e 5 box auto.
Al 31 dicembre 2025 per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 39 rogiti e stipulati 2 contratti preliminari che prevedono il rogito nel 2026 su un totale di 42 unità residenziali.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**13.728**	**15.672**	**(1.944)**
Affitti passivi	293	293	0
Utenze	165	163	2
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	88	138	(50)
Spese gestione centri per sfitti	1.756	2.890	(1.134)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.609	2.881	(1.272)
Servizi amministrativi gestione centri	257	738	(481)
Assicurazioni	1.105	1.183	(78)
Onorari e compensi	250	322	(72)
Compensi ad organi sociali	1.352	1.026	326
Compensi società di revisione	220	263	(43)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	539	492	47
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	88	17	71
Consulenze	1.319	1.421	(102)
Compensi per valutazioni immobiliari	411	425	(14)
Spese di co-marketing	0	187	(187)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	144	207	(63)
Sopravvenienze (attive)/passive	0	(19)	19
Altri costi per servizi	4.132	3.045	1.087
Costi per servizi verso parti correlate	**4.878**	**3.904**	**974**
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	0	5	(5)
Costi per pilotage e oneri di cantiere correlate	0	24	(24)
Service	10	63	(53)
Spese gestione centri per sfitti	1.718	1.377	341
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.493	1.313	1.180
Assicurazioni	32	46	(14)
Onorari e compensi	0	0	0
Consulenze	0	16	(16)
Spese per lavori e manutenzioni	0	1	(1)
Compensi ad organi sociali	102	131	(29)
Spese di co-marketing	543	928	(385)
Sopravvenienze (attive)/passive	(20)	0	(20)
Costi per servizi	**18.606**	**19.576**	**(970)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 970 migliaia. Il decremento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 1.944 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 incremento per Euro 974 migliaia principalmente per effetto dell'incremento delle spese di gestione centri.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Salari e stipendi	9.699	8.343	1.356
Oneri sociali	2.525	2.219	306
Trattamento di fine rapporto	461	531	(70)
Altri costi	398	228	170
Costi del personale	**13.083**	**11.321**	**1.762**

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente. L'aumento è riconducibile principalmente alla crescita della componente fissa e variabile delle retribuzioni e al conseguente incremento degli oneri sociali.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2025	31/12/2024
Dirigenti	5	6
Quadri	27	27
Impiegati Direttivi	73	73
Impiegati	64	63
Totale	**169**	**169**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	6.886	7.491	(605)
Altre imposte e tasse	126	99	27
Registrazione contratti	310	404	(94)
Sopravvenienze attive/passive ordi	83	77	6
Quote associative	122	102	20
Perdite su crediti	387	791	(404)
Costi carburanti e pedaggi	313	313	0
Altri costi	1.123	147	976
Altri costi operativi	**9.350**	**9.424**	**(74)**

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 e delle perdite su crediti solo parzialmente compensato dall'incremento degli altri costi , relativi al pagamento, effettuato nel mese di febbraio 2025, di una penale pari a Euro 1 milione da parte di IGD SIIQ S.p.A. al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo, quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, con cessazione prevista per febbraio 2026.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Costi di realizzazione	251	898	(647)
Variazione rimanenze per vendite	(2.225)	(2.082)	(143)
Variazione delle rimanenze	**(1.974)**	**(1.184)**	**(790)**

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 790 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025, 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 251 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*

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(396)	(521)	125
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(1.379)	(812)	(567)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(2.116)	(2.015)	(101)
Ammortamenti e Accantonamenti	**(3.891)**	**(3.348)**	**(543)**
Svalutazione crediti	**(642)**	**(1.136)**	**494**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**(224)**	**(732)**	**508**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	**3.385**	**(31.141)**	**34.526**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(1.372)**	**(36.357)**	**34.985**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 125 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 81 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 56 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 687 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 191 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 2025 ammontano a Euro 642 migliaia in decremento rispetto ad Euro 1.136 migliaia al 31 dicembre 2024. Gli

accantonamenti netti Italia sono pari a 577 mila euro e sono costituiti da accantonamenti lordi per 1.361 mila euro e da utilizzi a conto economico per 784 mila euro. Nel corso del 2025 gli accantonamenti relativi a nuove posizioni in contenzioso ammontano a euro 561 mila mentre gli incrementi degli accantonamenti a seguito della fatturazione del periodo su posizioni già svalutate in periodi precedenti ammontano ad euro 800 mila.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 224 migliaia, accoglie la svalutazione di Euro 250 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti solo parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 27 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 2025.

La variazione del fair value, positiva per Euro 3.385 migliaia, è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 5.850 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 13.514 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 472 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 26.612 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 3.390 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	(1.525)	0	(1.525)
Risultato conferimento immobili Fondo Food	0	(4.689)	4.689
Risultato deconsolidamento Fondo Food	0	(24.411)	24.411
Minusvalenze cessioni cespiti	0	(38)	38
Risultato gestione partecipazioni	(2.849)	(12)	(2.837)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(4.374)**	**(29.150)**	**24.776**

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizi" della Relazione sulla gestione, nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto cinque contratti definitivi per la vendita di altrettanti centri commerciali, per corrispettivi complessivi di circa Euro 21,8 milioni. In tutte le cessioni, restano a carico della società cedente i costi per le opere di adeguamento tecnico. L'operazione ha complessivamente generato un impatto

economico negativo pari a Euro 1.525 migliaia, comprensivo dei costi accessori legati alla transazione.

La voce "Risultato gestione partecipazioni" pari a Euro 2.849 migliaia, si riferisce alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Juice. Al 31 dicembre 2024 il risultato della gestione partecipazioni e cessione immobili era stato negativo per Euro 29.150 migliaia, per effetto dell'operazione di conferimento e successiva cessione e deconsolidamento del portafoglio immobiliare.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Interessi attivi bancari	138	334	(196)
Interessi attivi e proventi diversi	41	50	(9)
Utili su cambi	172	3	169
Proventi finanziari verso terzi	**351**	**387**	**(36)**
Interessi attivi verso parti correlate	0	5	(5)
Proventi finanziari verso parti correlate	**0**	**5**	**(5)**
Proventi finanziari	**351**	**392**	**(41)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 41 migliaia principalmente per la variazione negativa di Euro 196 migliaia alla voce interessi attivi bancari solo parzialmente compensata dall'incremento degli utili su cambi.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Interessi passiviu su depositi cauzionali	95	165	(70)
Interessi passivi vs correlate	22	0	22
Oneri finanziari verso parti correlate	**117**	**165**	**(48)**
Interessi passivi bancari	65	99	(34)
Interessi mutui	38.340	35.284	3.056
Costo ammortizzato dei mutui	8.132	3.151	4.981
Differenziali IRS	1.188	(2.228)	3.416
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	5.273	18.512	(13.239)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	5.007	9.828	(4.821)
Oneri finanziari su leasing	60	103	(43)
Oneri finanziari IFRS 16	1.122	1.342	(220)
Interessi, commissioni e oneri diversi	542	1.271	(729)
Oneri finanziari verso terzi	**59.729**	**67.362**	**(7.633)**
Oneri finanziari	**59.846**	**67.527**	**(7.681)**

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 7.681 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 registrano un decrementano per Euro 7.633 migliaia principalmente per effetto di:

- minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari conseguente al rimborso integrale degli stessi effettuato nel mese di marzo 2025, nonché alla riduzione del relativo costo ammortizzato;
- incremento degli interessi passivi su mutui, derivante dall'operazione di rifinanziamento conclusa nel mese di febbraio 2025, e da maggiori oneri per contratti IRS (Interest Rate Swap), sottoscritti a copertura parziale del nuovo finanziamento;

Al 31 dicembre 2025 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), è pari al 5,10% in decremento rispetto al 6,04% del 31 dicembre 2024, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 6,33% in decremento rispetto al 7,55% del 31 dicembre 2024.

Nota 10) Imposte sul reddito

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imposte correnti	2.928	1.137	1.791
Imposte differite passive/(differite attive)	(2.574)	(911)	(1.663)
Sopravvenienze attive/passive - accantonamenti	(72)	62	(134)
Imposte sul reddito	**282**	**288**	**(6)**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 282 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 in decremento di Euro 6 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

Le imposte correnti ammontano a Euro 2.928 migliaia, con in aumento di Euro 1.791 migliaia rispetto all'anno precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente alle imposte della controllata rumena Win Magazin S.A., da versare in relazione alle cessioni degli immobili avvenute nel 2025.

Le imposte differite, positive per Euro 2.574 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 1.663 migliaia rispetto al periodo di confronto. Tale dinamica è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili avvenute nel 2025 (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale "Centro Nova".

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2025	31/12/2024
Risultato prima delle imposte	**32.284**	**(29.796)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	0
Utile risultante da Conto Economico	32.284	(29.796)
Variazioni in aumento:		
IMU	792	6.910
Fair value negativo	0	31.141
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	224	732
Altre variazioni in aumento	53.170	20.646
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(23.418)	10.986
Ammortamenti deducibili	(648)	(367)
Fair value positivo	(3.385)	0
Altre variazioni varie	(36.889)	(28.761)
Imponibile fiscale	**22.130**	**11.491**
Utilizzo perdite pregresse	**1.751**	**1.627**
Utilizzo beneficio Ace	**2.935**	**765**
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	**17.444**	**9.099**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	***0***	***0***
Imposte correnti sull'esercizio	***2.608***	***878***
Provento da consolidato fiscale	***0***	***0***
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	***2.608***	***878***
Differenza tra valore e costi della produzione	**96.329**	**100.072**
IRAP teorica (3,9%)	3.757	3.903
Differenza tra valore e costi della produzione	**96.329**	**100.072**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	8.429	9.228
Variazioni in diminuzione	(9.779)	(13.462)
Variazione reddito Esente	(80.520)	(83.544)
Altre deduzioni	(6.898)	(6.707)
Imponibile IRAP	**7.561**	**5.587**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio (b)	***320***	***259***
Totale imposte correnti (a+b)	**2.928**	**1.137**

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 2025, 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	32.002	(30.084)
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	32.002	(30.084)
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 base per Azione	**0,290**	**(0,273)**
Utile diluito per Azione	**0,290**	**(0,273)**

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	1.012	342	0	(521)	833

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Attività immateriali a vita definita	833	281	0	(396)	718

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

	01/01/2024	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2024
Avviamento	6.648	0	(12)	12	6.648

	01/01/2025	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2025
Avviamento	6.649	0	(83)	0	6.566

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 2025 e 31 dicembre 2024:

Avviamento	31/12/2025	31/12/2024
Win Magazin S.A.	3.890	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	**6.566**	**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.	11.610	3.890	7.720

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 2025, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati per l'esercizio 2026, i dati contenuti nel Budget approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 dicembre 2025, per l'esercizio 2027, i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024 e per l'esercizio 2028 i dati stimati sulla base di un trascinamento inerziale dei valori previsti per l'esercizio. I flussi di cassa generati sono stati determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2026-2028. 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 6,61% (6,94% 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 2024).

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Service	27.703	1.012	26.691

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.

Per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati, per l'esercizio 2026, i dati contenuti nel Budget approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 dicembre 2025, per l'esercizio 2027, i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024 e per l'esercizio 2028 i dati stimati sulla base di un trascinamento inerziale dei valori previsti per l'esercizio 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 6,61% (6,94% 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 2024).

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	2.007.813	1.781.925	225.888

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 assunzioni 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 0,57% o, una riduzione dello 0,59% del tasso di crescita o una riduzione dei flussi finanziari di circa Euro 12,7 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*.

	01/01/2024	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2024
Investimenti immobiliari	1.942.067	18.575	0	(266.140)	15.676	(40.115)	(8.520)	1.661.542
Diritti d'uso IFRS16	16.986	7	0	0	0	(6.702)	0	10.292
Investimenti immobiliari	**1.959.053**	**18.582**	0	(266.140)	**15.676**	**(46.817)**	**(8.520)**	**1.671.834**

	01/01/2025	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2025
Investimenti immobiliari	1.661.542	13.947	11.015	(12.900)	33.951	(24.716)	39	1.682.878
Diritti d'uso IFRS16	10.292	0	0	0	0	(5.850)	0	4.442
Investimenti immobiliari	**1.671.834**	**13.947**	**11.015**	**(12.900)**	**33.951**	**(30.566)**	**39**	**1.687.320**

L'incremento, rispetto al 31 dicembre 2025, della voce Investimenti immobiliari è determinato dai seguenti fattori:

- acquisto immobile a destinazione logistica*:* il 18 dicembre 2025 IGD ha acquistato un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di Euro 11.015 migliaia, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.
- cessioni Romania: nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto cinque contratti definitivi per la vendita di altrettanti centri commerciali, per un importo di Euro 21.420 migliaia, di cui Euro 12.900 migliaia di centri commerciali iscritti tra gli investimenti immobiliari e 8.520 di centri commerciali iscritti tra le attività destinate alla vendita;
- interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 13.947 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
  - restyling del centro commerciale Leonardo;
  - fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli;
  - fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena;
  - revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma.
- adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 33.951 migliaia e svalutazioni per Euro 20.855 migliaia con un impatto netto positivo pari ad Euro 13.098 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 5.850 migliaia.

Nota 15) Fabbricato

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2024
Costo storico	10.239	21	0	0	0	10.260
Fondo ammortamento	(3.449)	0	0	(248)	0	(3.697)
Valore netto contabile	**6.790**	**21**	**0**	**(248)**	**0**	**6.563**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2025
Costo storico	10.260	40	0	0	0	10.299
Fondo ammortamento	(3.697)	0	0	(248)	0	(3.944)
Valore netto contabile	**6.563**	**40**	**0**	**(248)**	**0**	**6.355**

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

	01/01/2024	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**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Costo storico	3.315	213	(28)	0	3.500
Fondo ammortamento	(3.229)	0	27	(190)	(3.392)
Impianti e macchinari	**86**	**213**	**(1)**	**(190)**	**108**
Costo storico	8.906	81	(260)	0	8.727
Fondo ammortamento	(6.518)	0	177	(555)	(6.896)
Attrezzature e altri beni	**2.388**	**81**	**(83)**	**(555)**	**1.831**

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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	Variazione di Fair Value	Variazione area/operazioni straord.	Var. Per traduzione	Riclassifiche	
Immobilizzazioni in corso	2.364			114					2.478
Acconti	-	-	-	-	-	-	-	6	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.364**	**-**	**-**	**114**	**-**	**-**	**-**	**6**	**2.484**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	Variazione di Fair Value	Variazione area/operazioni straord.	Var. Per traduzione	Riclassifiche	
Immobilizzazioni in corso	2.478	-	-	-	27	-	-	-	2.505
Acconti	6	39	-	-	-	-	-	(39)	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.484**	**39**	**-**	**-**	**27**	**-**	**-**	**(39)**	**2.511**

Al 31 dicembre 2025 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 2024, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative a variazioni di fair value.

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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	11.611	14.787	(3.176)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	3.586	4.685	(1.099)

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fondi tassati	413	388	25
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
Operazioni irs	0	397	(397)
IFRS 16	2.101	2.338	(237)
Totale attività per imposte anticipate	**6.103**	**6.712**	**(609)**

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.937)	(2.015)	(922)
Operazioni irs	0	0	0
Altri effetti	420	(12)	432
Passività per imposte differite	**(2.517)**	**(2.027)**	**(490)**

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;
- 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 sugli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) in essere e delle variazioni relativa all'applicazione dell'IFRS 16 solo parzialmente compensato dall'incremento della fiscalità relativa ai fondi tassati.

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 2025 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 6.103 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 2.517 migliaia, ammonta ad Euro 3.586 migliaia relativamente alle società italiane.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività per imposte anticipate	6.103	6.712	(609)
Passività per imposte differite	(2.517)	(2.027)	(490)
Totale attività per imposte anticipate nette	**3.586**	**4.685**	**(1.099)**

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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	11.611	14.787	(3.176)
Passività per imposte differite	**11.611**	**14.787**	**(3.176)**

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2024	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2025
Attività per imposte anticipate nette Italia	4.685	(1.099)	0	0	3.586
Totale attività per imposte anticipate nette	**4.685**	**(1.099)**	**0**	**0**	**3.586**

	31/12/2024	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2025
Passività per imposte differite Romania	(14.787)	3.673	0	(497)	(11.611)
Totale passività per imposte differite	**(14.787)**	**3.673**	**0**	**(497)**	**(11.611)**
Totale effetti dell'anno		**2.574**	**0**	**(497)**	

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi cauzionali	125	118	7
Crediti verso altri	41	22	19
Crediti vari e altre attività non correnti	**166**	**140**	**26**

La voce “Crediti vari e altre attività non correnti” è in lieve incremento rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2024, principalmente per l’incremento dei crediti verso altri.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/(Svalutazioni)	31/12/2025
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	(2.849)	22.817
Fondo FOOD	80.290	180	0	0	80.470
Partecipazioni in società collegate	**105.960**	**180**	**0**	**(2.849)**	**103.291**
Partecipazioni in altre imprese	22	0	0	0	22
Partecipazioni	**106.005**	**180**	**0**	**(2.849)**	**103.313**

Al 31 dicembre 2025, la voce "Partecipazioni" ha subito un decremento di Euro 2.692 migliaia rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2024.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021 mediante l'apporto da parte di IGD di cinque ipermercati e un supermercato, con l'obiettivo di valorizzare parte del portafoglio immobiliare detenuto. La partecipazione è stata svalutata di Euro 2.849 al 31 dicembre 2025, per allinearla al fair value dei valori immobiliari detenuti dal Fondo.

Il Fondo Food, anch'esso partecipato da IGD SIIQ con una quota del 40%, è stato costituito nel corso del 2024 tramite l'apporto di otto ipermercati, tre supermercati e due gallerie commerciali, con finalità analoghe di valorizzazione del portafoglio. La valutazione effettuata al 31 dicembre 2025 con il metodo del patrimonio netto risulta in linea con il valore iscritto al 31 dicembre 2024. Si evidenzia, inoltre, che in data 8 agosto 2025 la società ha sottoscritto n. 9 nuove quote di classe B nel Fondo Food per un ammontare complessivo di Euro 180 migliaia. L'operazione sostanzialmente ha lasciato invariata la quota di partecipazione al Fondo.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie non correnti	**426**	**176**	**250**

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.

In data 16 dicembre 2025 la società ha inoltre concesso un finanziamento al Consorzio Porta a Mare per l'importo pari a Euro 250 migliaia.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2025
Progetto Porta a Mare	21.940	251	(2.225)	(251)	19.715
Acconti	49	0	0	0	49
Rimanenze e acconti	**21.989**	**252**	**(2.225)**	**(251)**	**19.765**

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 251 migliaia, *(ii)* un decremento in relazione alla vendita di 5 unità residenziali e 6 box auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 2.225 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 251 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	16.998	21.733	(4.735)
Fondo svalutazione crediti	(10.044)	(11.191)	1.147
Crediti commerciali e altri crediti	**6.954**	**10.542**	**(3.588)**

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.588 migliaia per effetto del miglioramento dei tempi medi d'incasso.

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	4.103	818	252	986	61	578	10.200	16.998
Crediti commerciali lordi	**4.103**	**818**	**252**	**986**	**61**	**578**	**10.200**	**16.998**

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 2025 risultano pari a 642 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2025 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.782 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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**11.191**	**16.335**	**(5.144)**
Effetto cambio	(7)	0	(7)
Utilizzo	(1.782)	(6.281)	4.499
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	641	1.136	(495)
Accantonamento	0	0	0
Variazione area/operazioni straord.	0	0	0
Altri movimenti	0	(5.144)	5.144
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**10.044**	**11.191**	**(1.147)**

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti Italia	15.944	20.416	(4.472)
Fondo svalutazione crediti	(9.673)	(10.878)	1.205
Crediti Netti Italia	**6.271**	**9.538**	**(3.267)**
Crediti Romania	1.054	1.318	(264)
Fondo svalutazione crediti	(371)	(313)	(58)
Crediti Netti Romania	**683**	**1.005**	**(322)**
Totale Crediti Netti	**6.954**	**10.543**	**(3.589)**

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	97	67	30
Librerie Coop s.p.a.	3	7	(4)
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	3	2	1
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	2	(1)
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	0	3
Consorzio Cone'	0	2	(2)
Consorzio Clodì	0	2	(2)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	2	(1)
Consorzio I Bricchi	1	2	(1)
Consorzio Katané	86	35	51
Consorzio Lame	0	2	(2)
Consorzio Leonardo	0	2	(2)
Consorzio La Torre	2	2	0
Consorzio Porta a Mare	336	31	305
Consorzio Sarca	0	2	(2)
Consorzio Shopping Center Mondovicino & Retail Park	1	0	1
Consorzio Le Maioliche	1	0	1
Consorzio Punta di Ferro	0	2	(2)
Punta di Ferro	1	0	1
Millennium Center	2	6	(4)
Consorzio Proprietari Centro Luna	18	0	18
Consorzio Esp	1	0	1
Consorzio La Favorita	2	3	(1)
Consorzio Le Porte di Napoli	6	319	(314)
Consorzio Casilino	1	41	(40)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	34		34
Fondo FOOD	119	274	(155)
Food SPV	0	3	(3)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**719**	**808**	**(90)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	1.530	256	1.274
Erario C/IRES	556	544	12
Erario C/IRAP	65	156	(91)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	25	0	25
Ratei e risconti	1.497	1.310	187
Costi sospesi	106	125	(19)
Altri crediti	924	498	426
Altre attività correnti	**4.703**	**2.889**	**1.814**

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.814 migliaia principalmente per l'aumento dei ratei e risconti attivi, del credito per IVA e agli altri crediti.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	9.276	4.712	4.564
Cassa	15	29	(14)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**9.291**	**4.741**	**4.550**

La liquidità presente al 31 dicembre 2025 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si incrementa per Euro 4.550 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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività destinate alla vendita	0	8.520	(8.520)
Attività destinate alla vendita	**0**	**8.520**	**(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 era stato riclassificato dagli investimenti immobiliari alle attività destinate alla vendita.

Nota 28) Patrimonio Netto

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	**345.362**	**380.388**	**(35.026)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.636)	(6.323)	(313)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	-
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	455	379	76
Riserva di cash flow hedge	1.755	(1.254)	3.009
Riserva fair value	152.010	187.407	(35.397)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	413	256	157
Altre riserve disponibili	53.408	29.045	24.363
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	12.071	38.992	(26.921)
Utili (perdite) netto esercizio	**(2.817)**	**(60.115)**	**57.298**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(34.819)	(30.031)	(4.788)
Utile (perdita) dell'esercizio	32.002	(30.084)	62.086
Patrimonio netto di gruppo	**992.545**	**970.273**	**22.272**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	**992.545**	**970.273**	**22.272**

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2025, si è attestato a 992.545 migliaia di Euro e la variazione positiva pari a 22.272 migliaia di Euro è dovuta:

- all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 3.009 migliaia di Euro;
- all'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 76 migliaia per la capogruppo ed Euro 157 migliaia per una società controllata;
- all'utile dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 32.002 migliaia;
- alla distribuzione di dividendi avvenuta nel corso del 2025per circa Euro 11 milioni;
- all'affrancamento di riserva di avanzo di fusione, come descritto nel paragrafo Debiti vari e altre passività non correnti, per circa euro 1,6 milioni.

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	**31.224**	0	**1.044.105**	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	20.704	0	151.526	0
Storno dividendi	(20.000)	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(205.676)	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	74	0	189	0
Rettifica plusvalenza vendta cespiti società controllate	0	0	(1.497)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	3.890	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**32.002**	**0**	**992.545**	**0**

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per Mutui		**457.892**	**450.566**	**7.326**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	0	44.467	(44.467)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	0	3.229	(3.229)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	0	2.886	(2.886)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	0	6.628	(6.628)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	0	212.912	(212.912)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	8.930	13.972	(5.042)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/05/2028	144.077	166.472	(22.395)
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni	11/02/2025 - 31/12/2029	0	0	0
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni	03/03/2025 - 31/12/2031	304.885	0	304.885
Debiti per prestiti obbligazionari		**293.781**	**283.761**	**10.020**
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	0	59.433	(59.433)
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	0	224.328	(224.328)
Bondi 300 Milioni	28/10/2025 - 28/10/2030	293.781	0	293.781
Debiti verso altri finanziatori		**1.702**	**7.276**	**(5.574)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	928	1.347	(419)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	0	580	(580)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	774	5.349	(4.575)
Passività finanziarie non correnti		**753.375**	**741.603**	**11.772**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2024	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2025
Debiti per mutui	450.566	600.000	(561.471)	(2.661)	(28.543)	457.892
Debiti per prestiti obbligazionari	283.761	300.000	(294.490)	4.511	0	293.781
Debiti per IFRS 16	5.929	0	0	0	(5.154)	775
Debiti verso altri finanziatori	1.347	0	0	0	(421)	926
	741.603	**900.000**	**(855.961)**	**1.850**	**(34.118)**	**753.374**

Debiti per mutui

In data 11 febbraio 2025 IGD ha sottoscritto un finanziamento secured da 615 milioni di euro con un pool di primarie banche. L'operazione, articolata in tre linee (A: 285 milioni a 5 anni; B: 315 milioni a 7 anni; C: 15 milioni revolving fino a 3 anni), è classificata come green secondo il Green Financing Framework. I proventi sono stati utilizzati per rifinanziare parte dell'indebitamento esistente e rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in scadenza, consentendo di ridistribuire le scadenze del debito con prime uscite rilevanti dal 2028.

In data 13 novembre 2025, a seguito del collocamento di un prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, la società ha rimborsato parzialmente il suddetto finanziamento.

Per effetto di quanto sopra descritto, i debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in incremento di Euro 7.325 migliaia rispetto al 31 dicembre 2024.

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

In data 4 marzo 2025 IGD SIIQ ha effettuato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere, per un totale di circa 288 milioni di euro (comprensivi del premio sopra la pari), grazie all'erogazione della Linea A del finanziamento sottoscritto l'11 febbraio 2025. Inoltre, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027, la Società ha completato il collocamento di un nuovo prestito obbligazionario senior unsecured green pari a 300 milioni di euro, con durata quinquennale, cedola annua del 4,45% e rimborso bullet nel novembre 2030.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2024	QUOTA CORRENTE 31/12/2024	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2025	Oneri finanziari al 31/12/2025	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2025	QUOTA CORRENTE 31/12/2025	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	61.285	0	(61.285)	0	0	0	0		
costi accessori all'operazione	(1.851)	0	1.228	623	0	0	0		
Rateo cedola 31.12.24	0	2.261	0		(2.261)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	0	2.881	0	0		
Totale Bond 400 ML	**59.434**	**2.261**	**(60.057)**	**623**	**620**	**0**	**0**		
Bond 310 ML	237.255	0	(237.255)	0	0	0	0		
costi accessori all'operazione	(12.928)	0	8.725	4.203	0	0	0		
Rateo cedola 31.12.24	0	8.589	0		(8.589)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	0	10.962	0	0		
Totale Bond 310 ML	**224.327**	**8.589**	**(228.530)**	**4.203**	**2.373**	**0**	**0**		
Bond 300 ML	0	0	300.000	0	0	300.000	0		
costi accessori all'operazione	0	0	(6.219)	181	0	(6.038)	0		
Rateo cedola 31.12.25	0	0	0	0	2.280	0	2.280		
Interessi pagati	0	0	0	0	0	0	0		
Totale Bond 300 ML	**0**	**0**	**293.781**	**181**	**2.280**	**293.962**	**2.280**	**4,45%**	**4,94%**
Totale prestiti Obbligazionari	**283.761**	**10.850**	**5.194**	**5.007**	**5.273**	**293.962**	**2.280**		
Totale oneri finanziari				**5.007**	**5.273**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2025 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Punta di Ferro (gall.) Centro commerciale Tiburtino (gall.) Centro commerciale Porto Grande (gall.) Centro Luna (gall.) Centro commerciale Gran Rondò (gall.) Centro Commerciale Mondovicino (gall. + RP) Centro commerciale Città delle Stelle (gall.)	IGD SIIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (ora Banca MPS) Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	09/05/2023 (Facility A), 09/11/2023 (Facility B)	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) non superiore al 60%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 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 non inferiore a 1,25 [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	42,49%	2,21	25,61%	2,12	38,50%
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Katanè (gall. + i per) Centro Commerciale Le Porte di Napoli (gall. + i per) Centro Commerciale Centro d'Abruzzo (gall. + i per) Centro Commerciale Casilino (gall.) Porta a Mare Waterfront (gall.) Centro Commerciale La Favorita (gall.) Centro Commerciale La Torre (gall. + i per) Centro Commerciale Borgo (gall.) Centro Commerciale Il Millenium (gall.) Centro Commerciale I Bricchi (gall.) Centro Commerciale Sarca (gall.)	IGD SIIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo Banca MPS Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	03/03/2025 (Facility B)	31/12/2031 (Facility B)	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) non superiore al 65%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito non inferiore a 1,0 [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca: v.1) non superiore al 60% fino al 31 dicembre 2026 v.2) non superiore al 55% per le rilevazioni comprese tra il 31 dicembre 2027 e 31 dicembre 2028 v.3) non superiore al 50% per le rilevazioni successive fino al 31 dicembre 2032	42,49%	2,21	25,61%	2,12	51,19%
4.450 per cent. Fixed Rate Green Notes due 4 November 2030	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - BNP Paribas	04/11/2025	04/11/2030	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) inferiore 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]	42,49%	2,21	25,61%	2,12	n.a.

Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2025	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2025
Fondo trattamento di fine rapporto	2.889	(233)	(286)	207	89	2.666

	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

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

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2025*
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,96%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

- 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 2025

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.723
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.611
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	2.593
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	2.742
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	2.695
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	2.633
Service Cost pro futuro annuo	256
Duration del piano	16
Erogazioni previste nel 1° anno	223
Erogazioni previste nel 2° anno	114
Erogazioni previste nel 3° anno	123
Erogazioni previste nel 4° anno	220
Erogazioni previste nel 5° anno	137

Nota 31) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2025	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2025
Fondo imposte e tasse	3.200	(1.880)	825	2.145
Fondo rischi ed oneri diversi	3.753	(2.423)	1.291	2.621
Fondo salario variabile	803	(803)	1.538	1.538
Fondi per rischi e oneri futuri	**7.756**	**(5.106)**	**3.654**	**6.304**

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2025 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.

Gli utilizzi registrati nel 2025, pari a Euro 1.880 migliaia, riguardano principalmente la definizione, con pagamento parziale e con riserva, del maggiore tributo richiesto dal Comune di Guidonia in relazione all'IMU per gli anni 2018–2022, a seguito della ricezione di una formale intimazione di pagamento da parte del concessionario comunale. IGD ha provveduto al pagamento del solo tributo, escludendo sanzioni e interessi, ottenendo la formale interruzione del procedimento.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2026 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2025. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2025.
Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2025 tale fondo è stato rilasciato per Euro 146 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 1.291 migliaia, collegati ai lavori a carico del Gruppo in relazione ad alcuni immobili ceduti nel 2025 e negli anni precedenti e a una vertenza lavorativa di seguito riportata.

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 Amministratore Delegato della Società. Il Giudice ha fissato per il 27 maggio 2027 l'udienza per la remissione della causa in decisione. In ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine al disconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, il Gruppo ritiene i fondi accantonati al 31 dicembre 2025 adeguati a coprire eventuali passività che dovessero emergere dal contenzioso.

Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Impegni verso il comune di Livorno	4.039	4.039	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	0	800	(800)
Extension fees BNL	0	313	(313)
Fees finanziamento INTESA	305	305	0
Debiti costi da pervenire INTESA HELMET II	1.008	0	1.008
Debiti garanzia SACE	0	212	(212)
Debiti entry tax regime SIINQ	0	273	(273)
Debiti per imposta sostitutiva	813	0	813
Altre passività	300	416	(116)
Debiti vari e altre passività	**6.465**	**6.358**	**107**

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.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- incremento della voce "Debiti costi da pervenire INTESA HELMET II" dove sono iscritti i costi futuri che IGD dovrà sostenere per il mantenimento del nuovo finanziamento secured, sottoscritto nel febbraio 2025;
- decremento della voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" per effetto della riclassifica tra le passività correnti dell'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;
- decremento della voce "Extension fees BNL" azzerata nel corso del primo semestre 2025 a seguito dell'estinzione del relativo finanziamento, sostituito dal nuovo contratto di finanziamento perfezionato nel mese di febbraio 2025. Tale voce accoglieva la quota parte della commissione che la Società avrebbe dovuto corrispondere a BNP Paribas per l'estensione del finanziamento da Euro 215 milioni fino al 2026.
- decremento della voce "Debiti garanzia SACE" per effetto della chiusura del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi da versare a SACE a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- decremento, della voce "Debiti per entry tax regime SIINQ" per effetto della per effetto della riclassifica tra le passività correnti 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.
- incremento della voce "Debiti per imposta sostitutiva" pari a Euro 813 migliaia, rappresenta la quota con scadenza oltre i dodici mesi relativa all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di

fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	4.410	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**4.465**	**4.465**	**0**

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 voce è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 2024
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 33) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Totale debiti verso banche		**31**	**2.756**	**(2.725)**
MPS c/c passivo		0	1.694	(1.694)
BNL - Hot money		31	1.062	(1.031)
Totale debiti per mutui		**27.339**	**47.960**	**(20.621)**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 11/02/2025	0	3.427	(3.427)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 -11/02/2025	0	933	(933)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 -11/02/2025	0	1.871	(1.871)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 11/02/2025	0	12.540	(12.540)
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 11/02/2025	0	9.075	(9.075)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	5.236	5.237	(1)
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 11/02/2025	0	0	0
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/05/2028	15.466	14.877	589
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni - breve termine	11/02/2025 - 04/11/2025	0	0	0
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni - breve termine	03/03/2025 - 31/12/2031	6.637	0	6.637
Totale debiti verso altri finanziatori		**16.075**	**8.222**	**7.853**
Finanzamento Coop Alleanza 3.0	10/12/2025 - 10/03/2026	10.500	0	10.500
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	421	411	10
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	580	3.428	(2.848)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.574	4.383	191
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**2.280**	**10.850**	**(8.570)**
Bond 400 ML	28/11/2019 - 04/03/2025	0	2.261	(2.261)
Bond 300 ML	17/11/2023 - 04/03/2025	0	8.589	(8.589)
Bond 300 ML	28/10/2025 - 28/10/2030	2.280	0	2.280
Passività finanziarie correnti		**45.722**	**69.788**	**(24.063)**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**10.500**	**0**	**10.500**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2024	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2025
Debiti verso banche	2.756	0	(2.756)	31	0	31
Debiti per mutui	47.960	0	(57.087)	7.923	28.543	27.339
Debiti per prestiti obbligazionari	10.850	0	(10.850)	2.280	0	2.280
Debiti per IFRS 16	7.811	0	(7.811)	0	5.154	5.154
Debiti verso altri finanziatori	411	10.500	(414)	0	421	10.918
TOTALI	**69.788**	**10.500**	**(78.918)**	**10.235**	**34.118**	**45.722**

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative ai debiti derivanti dall'applicazione 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.

Come illustrato in maggiore dettaglio negli "Eventi rilevanti dell'esercizio", in data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo secured per un importo complessivo di 615 milioni di Euro, sottoscritta con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie, sia nazionali che internazionali. Il nuovo finanziamento è stato destinato al rifinanziamento di quattro finanziamenti secured bilaterali, ciascuno riferito a un diverso asset, e all'estinzione di due finanziamenti unsecured, oltre che al rimborso integrale dei prestiti obbligazionari in essere.

Successivamente in data 27 ottobre 2025 il Gruppo ha completato il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, senior unsecured green, per l'importo nominale complessivo di Euro 300 miloni della durata di 5 anni, utilizzato per rifinanziare progetti green della categoria "Green Buildings" ai sensi del Green Financing Framework della Società, estinguendo parzialmente il finanziamento ipotecario di cui sopra.

Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti, significativamente influenzate dall'operazione complessiva di rifinanziamento, sono pertanto riconducibili a:

- l'estinzione dei suddetti finanziamenti secured e unsecured;
- il rimborso integrale dei prestiti obbligazionari;
- il pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio relative ai mutui in essere al 31 dicembre 2025 e la corrispondente riclassifica, dalle passività finanziarie non correnti, delle quote con scadenza prevista entro i dodici mesi successivi.

Nota 34) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024, 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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(9.291)	(4.741)	(4.550)
LIQUIDITA'	**(9.291)**	**(4.741)**	**(4.550)**
Passività finanziarie correnti	11.530	2.694	8.836
Quota corrente mutui	27.339	48.028	(20.689)
Passività per leasing finanziari quota corrente	4.574	8.216	(3.642)
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.280	10.850	(8.570)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**45.722**	**69.788**	**(24.066)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**36.431**	**65.047**	**(28.616)**
Attività finanziarie non correnti	(426)	(176)	(250)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	774	7.275	(6.501)
Passività finanziarie non correnti	458.819	450.567	8.252
Prestiti obbligazionari	293.781	283.761	10.020
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**752.948**	**741.427**	**11.521**
Posizione finanziaria netta	**789.379**	**806.474**	**(17.095)**

L'Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 17 milioni, per effetto, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e dei dividendi distribuiti.
Per maggiori commenti in merito alle variazioni dell'Indebitamento finanziario netto si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario.
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 2025, pari a 0,80, risulta in linea con il dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,83.
Al 31 dicembre 2025 le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario al Gruppo ammontano a complessivi 24,6 milioni di Euro, inutilizzate a tale data.
Le linee committed a scadenza, al 31 dicembre 2025, ammontano a Euro 65 milioni, di cui Euro 50 milioni sono concessi dalla Controllante Coop Alleanza 3.0 e le restanti dal sistema bancario. Al 31 dicembre 2025 risultano utilizzate per Euro 10,5 milioni.
Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per 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 2.057 migliaia ed a Euro 1.575 migliaia.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti vs fornitori entro	14.135	13.731	404
Debiti commerciali e altri debiti	**14.135**	**13.731**	**404**

I debiti verso fornitori registrano un incremento pari ad Euro 404 migliaia principalmente per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	306	484	(178)
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	73	0	73
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	9	(9)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	2	175	(173)
Consorzio Cone'	27	9	18
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	119	(118)
Consorzio I Bricchi	0	29	(29)
Consorzio Katané	27	46	(19)
Consorzio Lame	0	15	(15)
Consorzio Leonardo	47	6	41
Consorzio La Torre	0	15	(15)
Consorzio Porta a Mare	65	65	-
Consorzio Sarca	493	129	364
Consorzio Le Maioliche	85	0	85
Consorzio Punta di Ferro	0	1	(1)
Millennium Center	134	20	114
Consorzio Esp	71	0	71
Fondo Juice	0	14	(14)
Consorzio La Favorita	0	108	(108)
Consorzio Le Porte di Napoli	0	33	(33)
Consorzio Casilino	19	118	(99)
Consorzio dei proprietari Mondovicino	67	0	67
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**1.417**	**1.394**	**23**

L'incremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 23 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 38 per ulteriori informazioni.

Nota 37) Passività per imposte

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	786	747	39
Debiti per IRAP	4	0	4
Debiti per IRES	575	196	379
Debiti per IVA	578	165	413
Altri debiti tributari	3	80	(77)
Debiti per imposta sostitutiva	688	273	415
Passività per imposte	**2.634**	**1.461**	**1.173**

La voce risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per la variazione dei debiti per IVA e IRES e per la quota la quota con scadenza entro dodici mesi dell'imposta sostitutiva relativa all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	472	430	42
Ratei e risconti	1.406	2.813	(1.407)
Debiti assicurativi	0	8	(8)
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.186	1.248	(62)
Depositi cauzionali	8.057	8.983	(926)
Debiti vs azionisti per dividendi	2	1	1
Acconti esigibili entro esercizio	970	10	960
Debiti vs amministratori per emolumenti	195	71	124
Extension fees INTESA HELMET I	24	102	(78)
Debiti garanzia SACE	430	756	(326)
Costi finanziamento HELMET II	171		
Extension fees BNL	0	312	(312)
Altre passività	270	496	(226)
Altre passività	**13.183**	**15.230**	**(2.047)**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

Il decremento pari ad Euro 2.047 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi e dei depositi cauzionali.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

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

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	97	0	306	4.410	10.500	0	300	0
Librerie Coop s.p.a.	3	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	0	0	0	55	0	0	0	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	3	0	73	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	0	0	0	0	0	15	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	2	0	0	0	7	0
Consorzio Cone'	0	0	27	0	0	0	27	0
Consorzio Clodì	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	0	1	0	0	0	81	0
Consorzio I Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	86	0	27	0	0	0	72	0
Consorzio Lame	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	47	0	0	0	52	0
Consorzio La Torre	2	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	336	250	65	0	0	0	8	0
Consorzio Sarca	0	0	493	0	0	0	267	0
Consorzio Le Maioliche	1	0	85	0	0	0	2	0
Consorzio Punta di Ferro	0	0	0	0	0	0	49	0
Punta di Ferro	1	0	0	0	0	0	0	0
Millennium Center	2	0	134	0	0	0	130	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	18	0	71	0	0	0	19	0
Consorzio Esp	1	0	0	0	0	0	0	0
Fondo Juice	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	2	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	6	0	0	0	0	0	17	0
Consorzio Casilino	1	0	19	0	0	0	15	0
Consorzio dei proprietari Mondovicino	1	0	67	0	0	0	2	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	34	0	0	0	0	0	0	0
Fondo FOOD	119	0	0	0	0	0	0	0
Food SPV	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**719**	**250**	**1.418**	**4.465**	**10.500**	**0**	**1.079**	**0**
Totale bilancio	**32.141**	**426**	**28.214**	**10.930**	**799.097**	**166**		
Totale incremento/decremento del periodo							**11.732**	**5.014**
Incidenza %	**2,24%**	**58,71%**	**5,02%**	**40,85%**	**1,31%**	**0,07%**		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	11.222	0	343	116
Librerie Coop s.p.a.	887	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	257	0	0	1
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	292	0	15	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	180	0	46	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0	0
Consorzio Cone'	210	0	271	0
Consorzio Clodì	68	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	75	0	104	0
Consorzio I Bricchi	141	0	535	0
Consorzio Katané	251	0	148	0
Consorzio Lame	220	0	0	0
Consorzio Leonardo	138	0	149	0
Consorzio La Torre	264	0	327	0
Consorzio Porta a Mare	248	0	726	0
Consorzio Sarca	214	0	420	0
Consorzio Le Maioliche	208	0	302	0
Consorzio Punta di Ferro	199	0	218	0
Punta di Ferro	0	0	0	0
Millennium Center	137	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	175	0	61	0
Consorzio Esp	249	0	342	0
Fondo Juice	136	0	0	0
Consorzio La Favorita	161	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	52	0	443	0
Consorzio Casilino	194	0	450	0
Consorzi proprietari mondovicino	33	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	111	0	0	0
Fondo FOOD	393	0	91	0
Food SPV	349	0	0	0
Totale	**17.064**	-	**4.993**	**117**
Totale bilancio	**140.789**	**351**	**(41.290)**	**(59.846)**
Incidenza %	**12,12%**	**0,00%**	**-12,09%**	**-0,20%**

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 Etruria 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, Supermercato e Logistica; al 31 dicembre 2025 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 11,2 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;
- debito per finanziamento di Euro 10,5 milioni.

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 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 887 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 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 257 migliaia.

Rapporti con Unicoop Etruria Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Etruria 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 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 0,3 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. Con il Consorzio Porta a Mare, nel corso del 2025, è stato acceso un finanziamento per far fronte a esigenze temporanee di liquidità per l'importo di Euro 0,25 milioni.

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 l'85,04% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24
Attività fruttifere di interessi	Euribor	92	0	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.228)	(4.093)	4.240	4.084	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.385	1.592	(3.208)	(3.781)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	12.606	2.159	(10.650)	(5.928)
Totale		**(1.751)**	**(2.501)**	**1.032**	**303**	**12.606**	**2.159**	**(10.650)**	**(5.928)**

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/-100 basis point (+100/-10 basis point al 31 dicembre 2024);
- 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. 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	2025	2024
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	166	140
Crediti commerciali e altri crediti	6.954	10.542
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	719	808
Altre attività	2.552	1.933
Disponibilità liquide equivalenti	9.276	4.712
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	426	176
Totale	**20.093**	**18.311**

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 LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2025	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	0	15.883	7.298	23.052	54.817	220.154	296.206	617.410
Leasing	39	77	115	231	941	0	0	1.403
IFRS 16	0	1.711	1.131	2.262	774	0	0	5.878
Bond	0	0	0	13.353	13.353	340.056	0	366.762
Linee a B/T	0	10.594	0	0	0	0	0	10.594
Totale	**39**	**28.265**	**8.544**	**38.898**	**69.885**	**560.210**	**296.206**	**1.002.047**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	0	417	101	433	427	(2.379)	(730)	(1.731)
Totale	**0**	**417**	**101**	**433**	**427**	**(2.379)**	**(730)**	**(1.731)**
Esposizione al 31 dicembre 2025	**39**	**28.682**	**8.645**	**39.331**	**70.312**	**557.831**	**295.476**	**1.000.316**

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
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
PASSIVITA'								
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**

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 2025;
- 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 2025, 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, i derivati del tipo "Cap" e "Collar" hanno *Fair Value* negativo mentre quelli del tipo "IRS-Interest Rate Swap hanno *Fair Value* positivo;
- 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.

Al 31 dicembre 2025 le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario al Gruppo ammontano a complessivi 24,6 milioni di Euro, inutilizzate a tale data.

Le linee committed a scadenza, al 31 dicembre 2025, ammontano a Euro 65 milioni, di cui Euro 50 milioni sono concessi dalla Controllante Coop Alleanza 3.0 e le restanti dal sistema bancario. Al 31 dicembre 2025 risultano utilizzate per Euro 10,5 milioni.

Operazioni Finanziarie effettuate nell'esercizio

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 è stato 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 sono stati 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*" (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*" (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 ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 163 milioni di Euro) seguite da circa 277 milioni di Euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031.

In data 04 novembre 2025 è stato emesso n prestito obbligazionario non convertibile, *senior unsecured green*, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni.
Le obbligazioni, destinate a investitori qualificati, prevedono una cedola annua del 4.45%, e rimborso *bullet* a scadenza nel novembre 2030 (salvo ipotesi di rimborso anticipato in linea con la prassi di mercato) e saranno regolate dalla legge inglese.
L' ammontare corrispondente ai proventi netti derivanti da tale emissione è stato utilizzato per rifinanziare progetti *green* della categoria "*Green Buildings*" ai sensi del *Green Financing Framework* della Società, finanziati attraverso indebitamento bancario ipotecario Facility A di 285 milioni.
Il nuovo green bond, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027, ha consentito ad IGD di diversificare le proprie fonti di finanziamento, riequilibrare la composizione della

Posizione Finanziaria Netta tra sistema bancario e mercato dei capitali, allungare ulteriormente il profilo delle scadenze e ridurre il tasso medio del debito.

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 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), con obiettivo di ridurlo progressivamente a circa il 40%. Al 31 dicembre 2025 tale rapporto è pari al 43,5% in decremento rispetto al 44,04% del 31 dicembre 2025.
- il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2024 tale rapporto era pari allo 0,83x, mentre al 31 dicembre 2025 il rapporto si è decrementato attestandosi allo 0,80x.

Nota 41) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha in essere contratti di finanza derivata del tipo "interest rate swap" e "Zero cost Collar", finalizzati alla copertura del rischio dell'oscillazione dei tassi di interesse. 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 strumenti gestionali 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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.057	2.155	(98)	2
Passività per strumenti derivati	(1.575)	(3.749)	2.174	2
IRS effetto netto	**482**	**(1.593)**	**2.075**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Facility coperta	Data Sottoscrizione copertura	Durata della copertura		Importo Nominale iniziale (€)	Importo Nominale al 31/12/2025 (€)	Tipologia	Periodicità	Tasso cliente (p.p.)	Tasso banca	Importo Nominale al 31/12/2025 per singola controparte (€):						
		Data Accensione	Data Scadenza							Intesa Sanpaolo S.p.A.	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BPER Banca S.p.A.	Banco BPM S.p.A.	UniCredit S.p.A.	Deutsche Bank S.p.A.
Facility B	04/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000	50.000	Amortizing	semestrale	2,317	EURIBOR6M	14.633	11.628	8.050	7.156	5.367	3.166	0
Facility B	07/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000	50.000	Amortizing	semestrale	2,349	EURIBOR6M	14.633	11.628	8.050	7.156	5.367	3.166	0
Facility B	15/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000	50.000	Amortizing	semestrale	2,329	EURIBOR6M	7.925	11.628	8.050	7.156	5.367	3.166	6.708
Facility B	17/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	100.000	100.000	Amortizing	semestrale	2,284	EURIBOR6M	24.794	23.256	16.100	14.311	10.733	6.333	4.472
TOTALE COPERTURA				**250.000**	**250.000**											

Data Sottoscrizione copertura	Durata della copertura		Importo Nominale iniziale (€)	Importo Nominale al 31/12/2025 (€)	Tipologia	Periodicità	Tasso cliente (p.p.)	Tasso banca	Importo Nominale al 31/12/2025 per singola controparte (€):						
	Data Accensione	Data Scadenza							Intesa Sanpaolo S.p.A.	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BPER Banca S.p.A.	Banco BPM S.p.A.	UniCredit S.p.A.	Deutsche Bank S.p.A.
15/05/2023	15/05/2023	10/05/2027	130.000	118.625	Amortizing	trimestrale	Euribor 3M +0,215 Floor 2,365 Cap 3,715	EURIBOR 3M	30.946	2.579	25.788	5.158	12.894	20.630	20.630
TOTALE COPERTURA			**130.000**	**118.625**											

Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 24 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A ha firmato un contratto di finanziamento green secured per un importo pari a 165 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 Agent, Security Agent and Green Loan Coordinator), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas.

Il finanziamento è a tasso variabile, ha una durata di 6 anni ed è classificato come green in base al "Green Financing Framework" della Società in quanto l'importo netto erogato sarà destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023 che presenta alla data odierna un debito residuo di circa 157 milioni.

Il finanziamento consentirà di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento esistente e quindi consentirà di ridurre ulteriormente il tasso di interesse medio pagato dal Gruppo sul proprio debito, in coerenza con il processo di radicale trasformazione della struttura finanziaria iniziato nel 2025.

***

In data 24 febbraio 2026 è stata completata la cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo" di Livorno, in attuazione degli impegni assunti con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("BNP"), gestore del Fondo immobiliare "Immobiliare Negri", nell'ambito dell'Accordo Quadro del 13 febbraio 2014 e del Contratto Preliminare di cessione del ramo d'azienda sottoscritto il 27 giugno 2019.

La cessione è stata perfezionata a seguito dell'esercizio da parte di IGD del diritto contrattuale di recesso anticipato dal contratto di locazione della Galleria, la cui scadenza era prevista al 25 febbraio 2026, e in conformità alle previsioni contenute nel Contratto Preliminare, che stabiliva la conclusione del trasferimento entro la data di scioglimento del contratto di locazione.

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 2025, 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 2025, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.
La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti.
La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.

La voce “Passività non correnti” comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.
La voce “Passività correnti” comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.
Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS9 al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024:

	Valore contabile										
Dati al 31 dicembre 2025	Attività/ passività finanziarie designate 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	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	2057	2.057	0	2.057	**2.057**
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	166	0	0	0	0	166	0	166	**166**
Partecipazioni	0	0	103.313	0	0	0	0	103.313	0	103.313	**103.313**
Attività finanziarie non correnti	0	0	426	0	0	0	0	426	0	426	**426**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	6.954	0	0	0	0	6.954	6.954	0	**6.954**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	719	0	0	0	0	719	719	0	**719**
Altre attività correnti	0	0	4.703	0	0	0	0	4.703	4.703	0	**4.703**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	9.291	0	0	0	0	9.291	9.291	0	**9.291**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**125.572**	**0**	**0**	**0**	**2.057**	**127.629**	**21.667**	**105.962**	**127.629**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0		1.575	1.575	0	1.575	**1.575**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	31	0	31	31	0	**31**
Leasing	0	0	0	0	0	1.348	0	1.348	421	927	**1.348**
Bond	0	0	0	0	0	296.061	0	296.061	2.280	293.781	**300.408**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	16.427	0	16.427	774	15.653	**16.427**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	485.231	0	485.231	27.339	457.892	**485.231**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
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	14.427	0	14.427	14.427	0	**14.427**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	1.417	0	1.417	1.417	0	**1.417**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	3.447	0	3.447	3.447	0	**3.447**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**822.854**	**1.575**	**824.429**	**50.136**	**774.293**	**828.776**

	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 a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.155	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 ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**126.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**126.500**	**18.024**	**108.476**	**126.500**
PASSIVITA'											
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 PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**852.297**	**3.749**	**856.046**	**100.144**	**755.902**	**854.052**

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 2025 è stato stimato un credit spread pari al 5,7% (5,7% nel 2024).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2025	2024
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	166	112

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

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	31/12/2025	31/12/2024
Fondo svalutazione crediti di apertura	**11.191**	**16.335**
Effetto cambio	(7)	0
Utilizzo	(1.782)	(6.281)
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	641	1.136
Accantonamento	0	0
Variazione area/operazioni straord.	0	0
Altri movimenti	0	-
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**10.044**	**11.191**

Utili e perdite da strumenti finanziari

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

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, nell'esercizio 2025 sono stati positivi per Euro 3.010 e nell'esercizio 2024 sono stati negativi per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2025	Valore contabile						
	Attivita/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-25						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(1.188)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(642)	0	0	0	0
Totale	**0**	**0**	**(642)**	**0**	**0**	**0**	**(1.188)**

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2024	Valore contabile						
	Attivita/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**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2025	2024
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	351	387
Crediti vs parti correlate	0	5

INTERESSI PASSIVI	2025	2024
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	95	165
Debiti vari e altre passività	542	1.271
Passività finanziarie		
Mutui	46.472	38.435
Leasing	60	103
IFRS 16	1.122	1.342
Bond	10.280	28.340
Finanziamenti a breve	87	99

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	4.003.766.520	3.902.972.568
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.259.410.783	2.327.630.565
D) - RATEI E RISCONTI	21.057.142	15.794.579
TOTALE ATTIVO	**6.284.234.445**	**6.246.397.712**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.589.725.008	1.586.205.490
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	95.998.706	92.317.848
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	85.186.649	89.218.261
D) - DEBITI	4.510.491.559	4.475.076.058
E) - RATEI E RISCONTI	2.832.523	3.580.055
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.284.234.445**	**6.246.397.712**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.409.821.006	4.372.943.458
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.502.628.050)	(4.414.350.379)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	121.765.190	93.308.198
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(15.273.105)	(16.956.121)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(2.705.638)	(14.932.297)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**10.979.403**	**20.012.859**

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 2025.

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	258.280.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati/Gallerie commerciali

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 2025 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 2025
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	124
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Service S.r.l. - Porta Medicea S.r.l.	28
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	46
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	22
Emissione Bond 300ML	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	115
Totale			**362**

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, Emanuela Caleffi, 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 2025.

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, 26 febbraio 2026

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Roberto Zoia	*Emanuela Caleffi*

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 2025, 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 2025, 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 2025 il valore degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 1.710 milioni (di cui Euro 2,5 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 19,8 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 92,1% 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 103,3 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 rivalutazioni nette pari ad Euro 3,4 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 2025. 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.

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.

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.

Deloitte.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Deloitte.

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 al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 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 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 del Gruppo IGD al 31 dicembre 2025, 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;

Deloitte.

- 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 2025.

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), 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

Francesco Masetti
Socio

Bologna, 23 marzo 2026

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025

5.1 // Conto economico

(importi in euro)	Nota	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**111.675.872**	**115.845.970**	**(4.170.098)**
Ricavi verso terzi		87.909.608	87.402.570	507.038
Ricavi verso parti correlate		23.766.264	28.443.400	(4.677.136)
Altri proventi	2	**1.918.270**	**1.140.095**	**778.175**
Altri proventi verso terzi		1.603.165	811.069	792.096
Altri proventi verso parti correlate		315.105	329.026	(13.921)
Ricavi e proventi operativi		**113.594.142**	**116.986.065**	**(3.391.923)**
Costi per servizi	3	(13.929.483)	(14.924.495)	995.012
Costi per servizi verso terzi		(9.516.043)	(11.651.190)	2.135.147
Costi per servizi verso parti correlate		(4.413.439)	(3.273.305)	(1.140.134)
Costi del personale	4	(7.610.426)	(6.297.132)	(1.313.294)
Altri costi operativi	5	(8.172.614)	(8.249.357)	76.743
Costi operativi		**(29.712.523)**	**(29.470.984)**	**(241.539)**
Ammortamenti e Accantonamenti		(2.120.153)	(1.949.969)	(170.184)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		26.500	113.850	(87.350)
Svalutazione crediti		(535.841)	(1.116.850)	581.009
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		9.728.634	(19.235.035)	28.963.669
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	**7.099.140**	**(22.188.004)**	**29.287.144**
Risultato operativo		**90.980.759**	**65.327.077**	**25.653.682**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	**(2.919.589)**	**(29.263.433)**	**26.343.844**
Proventi finanziari		**2.447.075**	**4.133.263**	**(1.686.188)**
Proventi finanziari verso terzi		137.516	338.789	(201.273)
Proventi finanziari verso parti correlate		2.309.558	3.794.474	(1.484.916)
Oneri finanziari		**(59.232.139)**	**(66.797.388)**	**7.565.249**
Oneri finanziari verso terzi		(59.037.947)	(66.536.036)	7.498.089
Oneri finanziari verso parti correlate		(194.192)	(261.352)	67.160
Gestione finanziaria	8	**(56.785.064)**	**(62.664.125)**	**5.879.061**
Risultato prima delle imposte		**31.276.107**	**(26.600.481)**	**57.876.588**
Imposte sul reddito	9	(52.142)	(320.467)	268.325
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**31.223.965**	**(26.920.948)**	**58.144.913**
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di competenza della Cap		**31.223.965**	**(26.920.948)**	**58.144.913**

5.2 // Conto economico complessivo

(importi in Euro)	31/12/2025	31/12/2024
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	**31.223.965**	**(26.920.948)**
Altri componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	74.486	32.689
Effetto fiscale	0	(817)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**74.486**	**31.872**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	3.406.621	(293.679)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(396.281)	70.483
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**3.010.340**	**(223.196)**
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	**34.308.791**	**(27.112.272)**

5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

(importi in euro)	Nota	31/12/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	515.631	571.183	(55.552)
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	-
		1.515.631	**1.571.183**	**(55.552)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.576.563.369	1.541.072.931	35.490.438
Fabbricato	13	6.355.137	6.563.145	(208.008)
Impianti e macchinari	14	80.548	86.707	(6.159)
Attrezzature e altri beni	14	1.584.101	2.033.158	(449.057)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	2.428.340	2.401.840	26.500
		1.587.011.496	**1.552.157.781**	**34.853.715**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	1.246.325	1.670.704	(424.379)
Crediti vari e altre attività non correnti	17	117.967	109.962	8.005
Partecipazioni	18	219.725.992	222.485.827	(2.759.835)
Attività finanziarie non correnti	19	250.000	0	250.000
Attività per strumenti derivati		2.057.067	2.155.181	(98.114)
		223.397.352	**226.421.674**	**(3.024.322)**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.811.924.479**	**1.780.150.638**	**31.773.841**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	20	4.332.164	7.497.667	(3.165.503)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	1.186.667	1.827.061	(640.394)
Altre attività correnti	22	3.557.944	1.859.350	1.698.594
Altre attività correnti verso parti correlate	23	622.436	1.199.208	(576.772)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	53.153.348	75.946.551	(22.793.203)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	6.730.874	2.288.918	4.441.956
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**69.583.433**	**90.618.754**	**(21.035.321)**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		**1.881.507.911**	**1.870.769.392**	**10.738.519**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve		362.880.159	399.376.114	(36.495.955)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		1.032	1.034	(2)
Utili (perdite) netto esercizio		31.223.965	(26.920.948)	58.144.913
Patrimonio netto di gruppo		**1.044.105.155**	**1.022.456.200**	**21.648.955**
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	26	**1.044.105.155**	**1.022.456.200**	**21.648.955**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	41	1.574.600	3.748.514	(2.173.914)
Passività finanziarie	27	752.600.478	736.253.144	16.347.334
Fondo trattamento di fine rapporto	28	1.352.466	1.483.316	(130.850)
Fondi per rischi e oneri futuri	29	5.008.987	5.481.821	(472.834)
Debiti vari e altre passività	30	2.137.542	1.914.146	223.396
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	30	8.315.277	8.315.277	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**770.989.350**	**757.196.218**	**13.793.132**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	31	30.650.007	65.406.109	(34.756.102)
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	10.500.000	0	10.500.000
Debiti commerciali e altri debiti	33	12.386.690	10.014.104	2.372.586
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	789.173	1.296.766	(507.593)
Passività per imposte	35	1.213.102	906.667	306.435
Altre passività	36	10.433.236	12.521.765	(2.088.529)
Altre passività verso parti correlate	37	441.198	971.563	(530.365)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**66.413.406**	**91.116.975**	**(24.703.569)**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		**837.402.756**	**848.313.192**	**(10.910.436)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		**1.881.507.911**	**1.870.769.392**	**10.738.519**

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 01/01/2025	**650.000.000**	**0**	**399.376.114**	**1.034**	**(26.920.948)**	**1.022.456.200**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	31.223.965	31.223.965
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	3.010.340	0	0	3.010.340
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	74.486	0	0	74.486
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**3.084.826**	**0**	**31.223.965**	**34.308.792**
Ripartizione della perdita 2024						
Distribuzione dividendi	0	0	(11.034.190)	0	0	(11.034.190)
Riclassifica riserva di fair value	0	0	0		0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	0	(1.625.646)	0	0	(1.625.646)
Destinazione perdita 2024	0	0	(26.920.946)	(2)	26.920.948	0
Saldo al 31/12/2025	**650.000.000**	**0**	**362.880.158**	**1.032**	**31.223.965**	**1.044.105.155**

(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**

5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO:			
Risultato dell'esercizio		**31.224**	**(26.921)**
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Imposte dell'esercizio	9	52	320
Oneri/(proventi) finanziari	8	56.785	62.661
Ammortamenti e accantonamenti	6	2.120	1.950
Svalutazione crediti	6	536	1.117
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	6	(27)	(114)
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6	(9.729)	19.235
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	7	2.940	29.263
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		1.055	557
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**84.956**	**88.068**
Oneri finanziari netti pagati		(46.482)	(41.311)
TFR, TFM e salario variabile		(655)	(1.136)
Imposte sul reddito pagate		151	0
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**37.970**	**45.621**
Variazione delle rimanenze		0	0
Variazione dei crediti commerciali		3.271	(1.915)
Variazione altre attività		(706)	4.635
Variazione debiti commerciali		1.865	(7.797)
Variazione altre passività		(4.927)	(5.208)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**37.473**	**35.336**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	10	(248)	(229)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(25.900)	(16.351)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	3.595
(Investimenti) in partecipazioni		(180)	(10)
Effetto operazione FOOD		0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		**(26.328)**	**140.170**
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate		22.544	3.761
Dividendi incassati		20	5
Distribuzione dividendi	25	(11.034)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(3.918)	(3.865)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		910.500	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(924.815)	(192.015)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		**(6.703)**	**(176.358)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)		**4.442**	**(852)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	31	**2.289**	**3.141**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	31	**6.731**	**2.289**

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 2025, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2026.
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 2025 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 d'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 2025 e nel 2026 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 accounting standards applicati dal 1° gennaio 2025

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2025:

- 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 identificare 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. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS accounting standards omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025

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 sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2025:

- 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 avranno inizio dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società o dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
  - un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
  - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
  - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

  La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio 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 a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS accounting standards non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

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 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 d'esercizio della Società.
- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (unitamente agli Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures pubblicati il 21 agosto 2025). Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
  - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
  - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.
- In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21" che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:

- la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,
- sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio d'esercizio della Società dall'adozione di tale emendamento.

5.6.2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.
Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli investimenti immobiliari sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.
Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *Fair Value* (valore di mercato), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.
Il *Fair Value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.
Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.
Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.
Il portafoglio immobiliare è valutato semestralmente con il supporto di esperti indipendenti, dotati di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una conoscenza aggiornata sulla locazione e sulle caratteristiche degli immobili valutati.
Le immobilizzazioni in corso di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della costruzione, il *Fair Value* si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il *Fair Value*. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.
Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *Fair Value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.
Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare;

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

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

5.6.2.4. Diritto d'uso

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a sua volta affittata a terzi.
Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".
Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.
La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, la Società si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

5.6.2.5. Impianti, macchinari e attrezzature

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

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto 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 2025 e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.
Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi. Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale Ias introdotta dalla L. 244 del 24 dicembre 2007 e in particolare il rafforzato principio di derivazione statuito dall'art. 83 del Tuir. Tale principio prevede che per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali valgano, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili.
Ai fini dell'Ires la Società ha aderito al cosiddetto consolidato nazionale con le principali società controllate.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.
Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.
Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla

data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.
Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.
Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

5.6.2.20. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.
- Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo, che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

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

5.6.2.21. Criteri di conversione delle poste in valuta estera

La valuta funzionale e di presentazione adottata da IGD SIIQ S.p.A. è l'euro. Le transazioni in valuta estera sono rilevate, inizialmente, al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività in valuta sono iscritte al cambio di riferimento alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono imputati regolarmente al conto economico. L'eventuale utile netto che dovesse sorgere viene accantonato in un'apposita riserva non distribuibile fino alla data di realizzo.

5.6.2.22. Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.
Coerentemente con quanto stabilito dallo IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

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

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:
Fair Value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del *Fair Value* di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del *Fair Value* dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al *Fair Value* della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.
Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al *Fair Value* dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

5.6.2.23. L'applicazione del Regime Speciale SIIQ

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), che la società applica sin dal 1° gennaio 2008, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e da quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione).
Al 31 dicembre 2025, 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)	**31/12/2025 Totale**	**31/12/2025 Gestione esente**	**31/12/2025 Gestione imponibile**
Totale ricavi e proventi operativi	113.594.142	104.300.145	9.293.997
Totale costi operativi	(29.712.522)	(26.796.572)	(2.915.950)
Ammortamenti e accantonamenti	(2.120.153)	(1.813.345)	(306.808)
Svalutazione crediti	(535.841)	(710.600)	174.759
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	26.500	26.500	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi	9.728.634	11.940.843	(2.212.209)
RISULTATO OPERATIVO	**90.980.760**	**86.946.972**	**4.033.788**
Risultato Gestione partecipazioni	**(2.919.589)**	**(2.919.303)**	**(286)**
Proventi finanziari	2.447.075	174	2.446.901
Oneri finanziari	(59.232.139)	(52.813.594)	(6.418.545)
Saldo della gestione finanziaria	**(56.785.064)**	**(52.813.419)**	**(3.971.644)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**31.276.108**	**31.214.250**	**61.858**
Imposte sul reddito del periodo	(52.142)	-	(52.142)
UTILE DEL PERIODO	**31.223.965**	**31.214.250**	**9.715**

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	**31/12/2025**
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	104.300.145
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	**104.300.145**
Componenti positivi	116.061.269
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	**116.061.269**
Parametro reddituale (A/B)	**89,87%**

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro/000)		**31/12/2025**
Immobili destinati alla locazione		1.576.249
Immobili in corso di costruzione		2.429
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi		103.287
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	**A**	**1.681.965**
TOTALE ATTIVO	**B**	**1.881.508**
Elementi esclusi dal rapporto:	**C**	**(75.311)**
Disponibilità liquide		(6.731)
Finanziamenti soc.gruppo		(53.403)
Crediti commerciali		(5.519)
Sede IGD SIIQ		(6.355)
Attività per strumenti derivati		(2.057)
Attività per imposte anticipate		(1.246)
Totale attivo rettificato B-C=D	**D**	**1.806.197**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**93,12%**

5.6.3. Uso di stime

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

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

Investimenti immobiliari e rimanenze

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

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al Fair Value dei beni immobili.
Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2025 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 Generale, 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 2025.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2025 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.372.582.190
Ipermercati e supermercati	0	0	181.692.327
Altro	0	0	24.174.000
Totale investimenti immobiliari Italia	**0**	**0**	**1.578.448.517**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	314.848
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**314.848**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.578.763.365**

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.

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi	1	**111.676**	**115.846**	**(4.170)**
Ricavi verso terzi		87.910	87.403	507
Ricavi verso parti correlate		23.766	28.443	(4.677)
Altri proventi	2.1	**1.918**	**1.140**	**778**
Altri proventi verso terzi		1.603	811	792
Altri proventi verso parti correlate		315	329	(14)
Ricavi e proventi operativi		**113.594**	**116.986**	**(3.392)**

Al 31 dicembre 2025 IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 113.594 migliaia. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 3.392 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.

Nota 1) Ricavi

	Nota	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	10.890	15.444	(4.554)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	2.014	1.620	394
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate		0	101	0
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	0	73	(73)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**a**	**12.904**	**17.238**	**(4.334)**
Gallerie di proprietà, uffici, city center e logistica	**b.1**	**91.997**	**91.869**	**128**
Locazioni		**18.710**	**18.665**	**45**
Verso parti correlate		11.900	12.097	(197)
Verso terzi		6.809	6.568	241
Affitti d'azienda		**73.288**	**73.204**	**84**
Verso parti correlate		685	709	(24)
Verso terzi		72.603	72.495	108
Gallerie di proprietà di terzi	**b.2**	**2.861**	**2.929**	**(68)**
Locazioni		**196**	**196**	**(0)**
Verso parti correlate		0	36	(36)
Verso terzi		196	160	36
Affitti d'azienda		**2.666**	**2.733**	**(67)**
Verso parti correlate		62	56	6
Verso terzi		2.603	2.677	(74)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	**b.3**	**3.913**	**3.810**	**103**
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		3.684	3.810	(126)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		229	0	229
TOTALE GALLERIE	**b**	**98.772**	**98.608**	**164**
TOTALE GENERALE	**a+b**	**111.676**	**115.846**	**(4.170)**
di cui correlate		23.766	28.443	(4.677)
di cui terzi		87.910	87.403	507

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 164 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 4.334 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici, city center e logistica, verso terzi risultano in incremento per Euro 349 migliaia e i ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici city center e logistica verso parti correlate risultano in decremento per Euro 221 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 4.334 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'1,4% del totale dei ricavi di IGD.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0 e della controllata IGD Service, la Società non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato.

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Sopravvenienze attive	172	44	128
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	228	310	(82)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	333	276	57
Ricavi per commercializzazione	223	129	94
Altri ricavi diversi	647	52	595
Altri proventi verso terzi	**1.603**	**811**	**792**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	0	2	(2)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlat	130	139	(9)
Servizi amministrativi correlate	185	188	(3)
Altri proventi verso parti correlate	**315**	**329**	**(14)**
Altri proventi	**1.918**	**1.140**	**778**

Gli altri proventi registrano un incremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo complessivo di Euro 778 migliaia. Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione positiva pari ad Euro 792 migliaia dovuto principalmente all'incremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 128 migliaia e all'incremento degli altri ricavi di Euro 595 migliaia, relativo principalmente all'indennizzo di Euro 372 migliaia, derivante dall'accordo transattivo con CMC e IIS, per la definizione dei vari contenziosi in essere afferenti al centro commerciale Katanè.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**9.516**	**11.651**	**(2.135)**
Affitti passivi	134	131	3
Utenze	137	137	-
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	61	187	(126)
Spese gestione centri per sfitti	1.204	1.796	(592)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.194	2.471	(1.277)
Assicurazioni	1.022	1.094	(72)
Onorari e compensi	130	203	(73)
Compensi ad organi sociali	1.318	945	373
Compensi società di revisione	146	202	(56)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	539	492	47
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	88	41	47
Consulenze	1.138	1.080	58
Compensi per valutazioni immobiliari	333	319	14
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	104	161	(57)
Spese di co-marketing	-	187	(187)
Sopravvenienze passive\attive	1	(19)	20
Altri costi per servizi	1.967	2.224	(257)
Costi per servizi verso parti correlate	**4.414**	**3.273**	**1.141**
Affitti passivi	0	5	-5
Costi per pilotage e oneri di cantiere correlate	0	24	-24
Service	20	63	(43)
Spese gestione centri per sfitti	1.567	1.156	411
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.157	905	1.252
Spese co-marketing	543	928	(385)
Assicurazioni	37	46	(9)
Compensi ad organi sociali	102	131	(29)
Sopravvenienze passive\attive	(20)	-	(20)
Altri costi per servizi	8	15	(7)
Costi per servizi	**13.930**	**14.924**	**(994)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 994 migliaia. La riduzione dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 2.135 migliaia, è dovuta principalmente al decremento delle spese di gestione centri per sfitti e per tetto alle spese degli operatori e dalle spese per co-marketing.
I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 1.141 migliaia principalmente per effetto dell'incremento delle spese di gestione centri per sfitti e per tetto alle spese degli operatori.

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 2025.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Antonio Rizzi	Presidente	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	190.000
	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	44.000
Edy Gambetti	Vice Presidente	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	40.000
	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	42.000
Roberto Zoia	Amministratore Delegato	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	192.000
	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	44.000
Laura Ceccotti	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	42.000
Antonio Cerulli	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	44.000
Antonello Cestelli	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	43.000
Simonetta Ciocchi	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	44.000
Daniela Delfrate	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	43.000
Francesca Mencuccini	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	42.000
Mirella Pellegrini	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	44.000
Alessia Savino	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	43.000
COLLEGIO SINDACALE				
Iacopo Lisi	Pres.Collegio Sindacale	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	30.000
Barbara Idranti	Sindaco Effettivo	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000

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)	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	30.000
Daniela Delfrate	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000
Mirella Pellegrini	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Giuseppe Carnesecchi	Esterno (Presidente)	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	12.000
Alessandra De Martino	Esterno	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	8.000
Paolo Maestri	Esterno	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	8.000
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Mirella Pellegrini	Consigliere (Presidente)	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	25.000
Simonetta Ciocchi	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	15.000
Daniela Delfrate	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	15.000
COMITATO PARTI CORRELATE				
Antonio Rizzi	Consigliere (Presidente)	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	30.000
Simonetta Ciocchi	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000
Daniela Delfrate	Consigliere	01/01/25-31/12/25	Appr.bil. 2026	20.000

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

Nota 4) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Salari e stipendi	5.375	4.586	789
Oneri sociali	1.523	1.308	215
Trattamento di fine rapporto	312	284	28
Altri costi	401	119	282
Costi del personale	**7.611**	**6.297**	**1.314**

La voce "costo del personale" risulta in incremento per Euro 1.314. La variazione dell'esercizio è riconducibile principalmente alla crescita della componente fissa e variabile delle retribuzioni e al conseguente incremento degli oneri sociali.
La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 144 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2025	31/12/2024
Dirigenti	6	6
Quadri	20	20
Impiegati Direttivi	57	57
Impiegati	47	47
Totale	**130**	**130**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	6.058	6.716	(658)
Altre imposte e tasse	95	90	5
Registrazione contratti	198	279	(81)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	80	77	3
Quote associative	122	102	20
Perdite su crediti	377	708	(331)
Costi carburanti e pedaggi	150	172	(22)
Altri costi	1.092	105	987
Altri costi operativi	**8.171**	**8.249**	**(78)**

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 e delle perdite su crediti compensato solo parzialmente dall'aumento degli altri costi, relativi al pagamento, effettuato nel mese di febbraio 2025, di una penale pari a Euro 1 milione da parte di IGD SIIQ S.p.A. al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo, quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, con cessazione prevista per febbraio 2026.

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(303)	(432)	129
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(802)	(778)	(24)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(1.015)	(740)	(275)
Ammortamenti e Accantonamenti	**(2.120)**	**(1.950)**	**(170)**
Svalutazione crediti	**(536)**	**(1.117)**	**581**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**27**	**114**	**(87)**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	**9.729**	**(19.235)**	**28.964**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**7.099**	**(22.188)**	**29.287**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in decremento di Euro 129 migliaia e sono relativi principalmente all'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 81 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 56 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 687 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 191 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 2025 risultano pari a Euro 536 migliaia in decremento rispetto ad Euro 1.117 migliaia al 31 dicembre 2024.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" positiva per Euro 27 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 2025;

La variazione del fair value, positiva per Euro 9.729 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 2.212 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 12.626 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto;
- rivalutazione pari ad Euro 24.567 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	0	(4.689)	4.689
Risultato deconsolidamento Fondo Food	0	(24.411)	24.411
Minusvalenza cessione cespiti	0	(82)	82
Dividendi	20	0	20
Risultato gestione partecipazioni	(2.940)	(81)	(2.859)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(2.920)**	**(29.263)**	**26.343**

Il risultato gestione partecipazioni presenta un saldo di Euro 2.920 migliaia e fa principalmente riferimento alle svalutazioni delle partecipazioni nel Fondo Juice per Euro 2.849 migliaia, Alliance SIINQ srl per Euro 70 migliaia e Win Magazin S.A. per Euro 21 migliaia a seguito dell'adeguamento del valore di realizzo.

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Interessi attivi bancari	125	311	(186)
Interessi attiivi di mora	13	26	(13)
Sopravvenienze finanziarie attive	0	2	(2)
Utili su cambi	0	4	(4)
Proventi finanziari verso terzi	**138**	**342**	**(204)**
Interessi attivi verso parti correlate	2.309	3.794	(1.485)
Proventi finanziari verso parti correlate	**2.309**	**3.794**	**(1.485)**
Proventi finanziari	**2.447**	**4.136**	**(1.689)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 1.689 migliaia. I proventi finanziari verso terzi si riducono di Euro 186 migliaia con riferimento agli interessi bancari e per Euro 13 migliaia per interessi di mora.
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.

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	172	261	(89)
Interessi passivi tesoreria Coop Alleanza	22	0	22
Oneri finanziari verso parti correlate	**194**	**261**	**(67)**
Interessi passivi bancari	65	99	(34)
Interessi mutui	38.340	35.284	3.056
Differenziali IRS	1.188	(2.228)	3.416
Costo ammortizzato da mutui	8.132	3.151	4.981
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	5.273	18.512	(13.239)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	5.007	9.828	(4.821)
Oneri finanziari su leasing	61	103	(42)
Oneri finanziari IFRS 16	490	578	(88)
Interessi, commissioni e oneri diversi	482	1.209	(727)
Oneri finanziari verso terzi	**59.038**	**66.536**	**(7.498)**
Oneri finanziari	**59.232**	**66.797**	**(7.565)**

Gli oneri finanziari registrano un decremento pari ad Euro 7.565 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 decrementate per Euro 7.498 migliaia principalmente per effetto:

- dell'incremento degli interessi su mutui;
- dei minor oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di chiusura del prestito obbligazionario di 400 milioni;
- alla diminuzione degli interessi, commissioni e oneri diversi.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Imposte correnti	176	255	(79)
Imposte anticipate	28	4	24
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(152)	61	(213)
Imposte sul reddito	**52**	**320**	**(268)**

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo per Euro 52 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 2025.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2025	31/12/2024
Risultato prima delle imposte	**31.276.108**	**(26.600)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	0
Utile risultante da Conto Economico	31.276	(26.600)
Variazioni in aumento:		
IMU	603	6.716
Fair value negativo	22.851	34.911
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	(27)	(114)
Svalutazione crediti	747	724
Ifrs16	2.702	3.179
Altre variazioni in aumento	13.159	1.002
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(23.418)	10.986
Ammortamenti	(5)	(5)
Fair value positivo	(32.579)	(15.676)
Imu deducibile ires	(6.021)	(6.644)
Ifrs 16	(3.918)	(3.865)
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz crediti	(557)	(2.450)
Altre variazioni varie	(2.316)	(1.399)
Imponibile fiscale	**2.497**	**765**
Utilizzo beneficio Ace	**2.497**	**765**
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	**(105)**	**0**
Credito imposta irap	**0**	**0**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**(105)**	**0**
Differenza tra valore e costi della produzione	**90.847**	**93.212**
IRAP teorica (3,9%)	3.543	3.635
Differenza tra valore e costi della produzione	**90.847**	**93.212**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	8.310	8.194
Variazioni in diminuzione	(4.604)	(4.711)
Variazione reddito Esente	(80.520)	(83.544)
Altre deduzioni	(6.863)	(6.616)
Imponibile IRAP	**7.168**	**6.534**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio	**281**	**255**

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	774	229	0	(432)	571

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Attività immateriali a vita definita	571	249	0	(304)	516

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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Avviamento	1.000	0	0	0	1.000

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
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 2025 e 31 dicembre 2024:

Avviamento	31/12/2025	31/12/2024
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, con il proprietario dell'immobile, a seguito della conclusione del contratto di affitto perfezionatosi in data 24 febbraio 2026, con decorrenza a partire dal 26 febbraio 2026.

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*.

	01/01/2024	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	31/12/2024
Investimenti immobiliari	1.805.612	15.926	0	(266.359)	15.676	(32.309)	1.538.546
Diritti d'uso IFRS16	5.129	0	0	0	0	0	2.527
Investimenti immobiliari	**1.810.741**	**15.926**	**0**	**(266.359)**	**15.676**	**(32.309)**	**1.541.073**

	01/01/2025	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	31/12/2025
Investimenti immobiliari	1.538.546	14.747	11.015	0	32.579	(20.638)	1.576.249
Diritti d'uso IFRS16	2.527	0	0	0	0	(2.212)	315
Investimenti immobiliari	**1.541.073**	**14.747**	**11.015**	**0**	**32.579**	**(22.850)**	**1.576.564**

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2024, della voce Investimenti immobiliari sono relative ai seguenti fattori:

- acquisto immobile a destinazione logistica*:* il 18 dicembre 2025 IGD ha acquistato un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di Euro 11.015 migliaia, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.
- interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 14.747 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
  - restyling del centro commerciale Leonardo;
  - fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli;
  - fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena;
  - revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza, Tiburtino e Casilino di Roma.
- adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 32.579 migliaia e svalutazioni per Euro 20.638 migliaia con un impatto netto positivo pari ad Euro 11.941 migliaia;
- svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore dei diritti d'uso relativo alla galleria commerciale Fonti del Corallo, sulla base delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 2.212 migliaia.

Nota 13) Fabbricato

	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**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Costo storico	10.261	40	0	0	10.299
Fondo ammortamento	(3.697)	0	0	(248)	(3.944)
Valore netto contabile	**6.564**	**40**	**0**	**(248)**	**6.355**

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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	407	3	0	0	410
Fondo ammortamento	(297)	0	0	(27)	(324)
Impianti e macchinari	**110**	**3**	**0**	**(27)**	**86**
Costo storico	6.657	401	0	0	7.058
Fondo ammortamento	(4.522)	0	0	(503)	(5.025)
Attrezzature e altri beni	**2.135**	**401**	**0**	**(503)**	**2.033**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2025
Costo storico	410	18	0	0	428
Fondo ammortamento	(324)	0	0	(25)	(349)
Impianti e macchinari	**86**	**18**	**0**	**(25)**	**79**
Costo storico	7.058	80	0	0	7.138
Fondo ammortamento	(5.025)	0	0	(529)	(5.554)
Attrezzature e altri beni	**2.033**	**80**	**0**	**(529)**	**1.584**

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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ri valutazioni	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	2.288	0	0	114	2.402
Acconti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.288**	**0**	**0**	**114**	**2.402**

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ri valutazioni	31/12/2025
Immobilizzazioni in corso	2.402	0	0	27	2.429
Acconti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.402**	**0**	**0**	**27**	**2.429**

Al 31 dicembre 2025 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.

Nota 16) Attività per imposte anticipate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Attività per imposte anticipate	1.246	1.670	(424)
Passività per imposte differite	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette	**1.246**	**1.670**	**(424)**

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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fondi tassati	144	172	(28)
IAS 19	(3)	(3)	0
Strumenti finanziari derivati	0	397	(397)
Perdita consolidato fiscale	742	741	1
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	**1.246**	**1.670**	**(424)**

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).

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi della Società, 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 31/12/2024						SALDO AL 31/12/2025	
			INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		
	DIFFERENZA TEMPORANE	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA		IMPOSTE ANTICIPATE		DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19*	(11)	(3)	0	0	0	0	(11)	(3)
Svalutazione crediti	1.223	145	110	472	13	56	861	102
Salario varabile	1.375	25	1.031	0	18	0	2.406	43
Perdita consolidato fiscale	3.088	741	0	0	0	0	3.088	741
Operazioni irs*	1.470	398	0	1.470	0	398	0	0
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
TOTALE	**8.658**	**1.670**	**1.141**	**1.942**	**31**	**454**	**7.857**	**1.246**

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi cauzionali	118	110	8
Crediti vari e altre attività non correnti	**118**	**110**	**8**

L'importo dei depositi cauzionali risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2025
Arco Campus s.r.l.	1.441	0	0	0	0	1.441
Win Magazin S.A.	105	0	0	(21)	0	84
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 prop. 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.	192	0	0	(70)	0	122
Partecipazioni in società controllate	**116.505**	**0**	**0**	**(91)**	**0**	**116.414**
Millennium Center	4	0	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	(2.849)	0	22.817
Fondo FOOD	80.290	180	0	0	0	80.470
Partecipazioni in società collegate	**105.960**	**180**	**0**	**(2.849)**	**0**	**103.291**
Partecipazioni in altre imprese	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22**
Partecipazioni	**222.487**	**0**	**0**	**(2.940)**	**0**	**219.727**

Al 31 dicembre 2025, la voce "Partecipazioni" ha subito un decremento di Euro 2.760 migliaia rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2024.
Il Fondo Food, di cui la società detiene una quota del 40,04% (quote di classe B con rendimento subordinato), è stato costituito nel corso dell'esercizio 2024, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali per un importo di 258 milioni di Euro a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di Euro. Il Fondo, è gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios. Nel corso dell'esercizio sono state sottoscritte ulteriori 9 quote per un importo di Euro 180 mila. La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è risultata allineata allo scorso esercizio. Per ulteriori informazioni si rimanda alla tabella "Elenco partecipazioni".
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 2025 ha determinato una svalutazione di Euro 2.849 migliaia per allinerarlo al suo valore di realizzo. 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 per l'esercizio 2026 i dati contenuti nel Budget approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 17 dicembre 2025, per l'esercizio 2027 i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di

Amministrazione in data 20 novembre 2024 e per l'esercizio 2028 i dati stimati sulla base di un trascinamento inerziale dei valori previsti per l'esercizio 2027.

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 2026-2028. 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 6,61% (6,94% 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 2024).

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.	130.996	114.744	16.252
Arco Campus S.r.l.	2.739	1.441	1.298

Il test non ha evidenziato criticità. 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 1,1% o una riduzione del tasso di crescita pari al 1,2% o una riduzione dei flussi finanziari di circa Euro 1,25 milioni nel terminal value comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.
Infine, con riferimento alla partecipazione in Arco Campus S.r.l. un incremento del WACC pari all'0,8% o una riduzione pari all'0,8% del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.
La società Alliance SIINQ S.r.l., il cui valore contabile risulta essere pari ad Euro 122 mila è stata costituita in data 20 dicembre 2024, tramite conferimento del negozio sito in via Aquileia a Ravenna, esercitando l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a partire dal 1° gennaio 2025. Nel corso dell'esercizio si è proceduto ad effettuare la svalutazione di Euro 70 mila della partecipazione per allinearla al suo valore recuperabile.

Nota 19) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti finanziari vs società correlate	250	0	250
Attività finanziarie non correnti	**250**	**0**	**250**

La voce accoglie un finanziamento erogato al Consorzio Porta a Mare per l'importo pari a Euro 250 migliaia.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	12.529	16.564	(4.035)
Fondo svalutazione crediti	(8.198)	(9.067)	869
Crediti commerciali e altri crediti	**4.331**	**7.497**	**(3.166)**

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 3.166 migliaia.

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	1.586	737	197	896	48	525	8.540	12.529
Crediti commerciali lordi	**1.586**	**737**	**197**	**896**	**48**	**525**	**8.540**	**12.529**

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 2025 risultano pari a 536 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2025 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.
L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 1.405 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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**9.067**	**13.267**	**(4.200)**
Utilizzo	(1.405)	(5.317)	3.912
Accantonamento netto	536	117	419
Altri movimenti	0	0	0
Fondo svalutazione crediti di fine esericizio	**8.198**	**9.067**	**(869)**

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

Nota 21) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	97	67	30
Librerie Coop s.p.a.	3	7	(4)
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	3	2	1
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	2	(1)
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	0	3
Consorzio Cone'	0	2	(2)
Consorzio Clodì	0	2	(2)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	2	(1)
Consorzio I Bricchi	0	2	(2)
Consorzio Katané	86	2	84
Consorzio Lame	0	2	(2)
Consorzio Leonardo	0	2	(2)
Consorzio La Torre	2	2	0
Consorzio Porta a Mare	336	0	336
Consorzio Sarca	0	2	(2)
Consorzio Le Maioliche	1	0	1
Consorzio Punta di Ferro	0	2	(2)
Punta di Ferro	1	0	1
Consorzio shopping center Mondovicino & Retail Park	1	0	1
Millennium Center	2	6	(4)
Consorzio Proprietari Centro Luna	18	0	18
Consorzio Esp	1	0	1
Fondo Juice	0	0	0
Consorzio La Favorita	2	3	(1)
Consorzio Le Porte di Napoli	6	11	(5)
Consorzio Casilino	1	3	(2)
Fondo FOOD	0	42	(42)
Food SPV	0	3	(3)
Arco Campus srl	0	23	(23)
Porta Medicea srl	0	61	(61)
IGD service srl	622	1.577	(955)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**1.187**	**1.827**	**(640)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38.

Nota 22) Altre attività correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	1.133	0	1.133
Erario C/IRES	557	545	12
Erario C/IRAP	49	105	(56)
Verso altri			
Anticipi a fornitori	0	0	0
Crediti v/assicurazioni	25	0	25
Ratei e risconti	1.177	854	323
Costi sospesi	1	124	(123)
Altri costi per servizi	615	231	384
Altre attività correnti	**3.557**	**1.859**	**1.698**

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.698 migliaia principalmente per l'aumento dei risconti attivi, del credito per IVA e agli altri crediti.

Nota 23) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti da consolidato fiscale			
IGD Service S.r.l.	622	1.199	(577)
Crediti da consolidato fiscale	**622**	**1.199**	**(577)**

Al 31 dicembre 2025 il credito da consolidato fiscale accoglie l'importo del credito maturato dalla Società nei confronti della società controllata IGD Service S.r.l. che negli anni ha apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

Nota 24) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Verso altre parti correlate	53.153	75.947	(22.794)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**53.153**	**75.947**	**(22.794)**

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 2024 era in essere per un importo di Euro 36.079 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 0,98 milioni. Al 31 dicembre 2025 il saldo è pari ad Euro 35.098 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 300 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 620 migliaia che è stato rimborsato per l'importo di Euro 22.089 migliaia;
- Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 674 migliaia.

Nota 25) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	6.724	2.281	4.443
Cassa	7	9	(2)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**6.731**	**2.290**	**4.441**

La liquidità presente al 31 dicembre 2025 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si incrementa per Euro 4.441 migliaia.
Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

Nota 26) Patrimonio Netto

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	**362.878**	**399.376**	**(36.498)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva avanzi da fusione	14.630	16.256	(1.626)
Riserva FTA IFRS 9	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	454	380	74
Riserva di cash flow hedge	1.755	(1.255)	3.010
Riserva fair value	152.009	187.407	(35.398)
Altre riserve disponibili	53.409	29.046	24.363
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	12.071	38.992	(26.921)
Utili (perdite) netto esercizio	**31.225**	**(26.920)**	**58.145**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1	1	0
Utile (perdita) dell'esercizio	31.224	(26.921)	58.145
Patrimonio netto	**1.044.105**	**1.022.456**	**21.649**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2025, si è provveduto *(i)* 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; *(ii)* 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; *(iii)* 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.
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 positivo pari ad Euro 3.010 migliaia;

- adeguamento positivo della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 74 migliaia;
- rilevazione dell'utile dell'esercizio per un importo pari ad Euro 31.224 migliaia.

Si segnala inoltre che nel corso del 2025 è stata affrancata, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, la riserve relativa all'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020. L'affrancamento ha generato la riduzione della riserva di avanzo di fusione, come descritto nel paragrafo debiti vari e altre passività non correnti per circa Euro 1,6 milioni.

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)	12.071	A, B, C	12.071	12.071		14.592
Totale riserve di capitale	**12.071**		12.071	12.071		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	152.009	B				
Riserva di rivalutazione d.l. n.104/2020 (avanzo da fusione IGD Management)	14.630	A, B, C	14.630	14.630		
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A, B, C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	1.755	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	454	---				
Riserve distribuibili	53.409	A, B, C	53.409	53.409		57.923
Utili/Perdite a Nuovo	1	A, B, C	1	1		
Totale riserve di utili	**350.808**		66.590	66.590		
Totale riserve	**362.879**		78.661	78.661		

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

Nota 27) 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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per Mutui		**457.892**	**450.566**	**7.326**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	0	44.467	(44.467)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	0	3.229	(3.229)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	0	2.886	(2.886)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	0	6.628	(6.628)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	0	212.912	(212.912)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	8.930	13.972	(5.042)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/05/2028	144.077	166.472	(22.395)
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni	11/02/2025 - 31/12/2029	0	0	0
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni	03/03/2025 - 31/12/2031	304.885	0	304.885
Debiti per prestiti obbligazionari		**293.781**	**283.761**	**10.020**
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	0	59.433	(59.433)
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	0	224.328	(224.328)
Bondi 300 Milioni	28/10/2025 - 28/10/2030	293.781	0	293.781
Debiti verso altri finanziatori		**927**	**1.927**	**(1.000)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	927	1.347	(420)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	0	580	(580)
Passività finanziarie non correnti		**752.600**	**736.254**	**16.346**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2024	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2025
Debiti per mutui	450.566	600.000	(561.469)	(2.661)	(28.542)	457.895
Debiti per prestiti obbligazionari	283.761	300.000	(294.491)	4.511	0	293.780
Debiti per IFRS 16	580	0	0	0	(580)	0
Debiti verso altri finanziatori	1.347	0	0	0	(421)	926
	736.254	**900.000**	**(855.960)**	**1.850**	**(29.543)**	**752.600**

Debiti per mutui

In data 11 febbraio 2025 IGD ha sottoscritto un finanziamento secured da 615 milioni di euro con un pool di primarie banche. L'operazione, articolata in tre linee (A: 285 milioni a 5 anni; B: 315 milioni a 7 anni; C: 15 milioni revolving fino a 3 anni), è classificata come green secondo il Green Financing Framework. I proventi sono stati utilizzati per rifinanziare parte dell'indebitamento esistente e rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in scadenza, consentendo di ridistribuire le scadenze del debito con prime uscite rilevanti dal 2028.

In data 13 novembre 2025, a seguito del collocamento di un prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, la società ha rimborsato parzialmente il suddetto finanziamento.

Per effetto di quanto sopra descritto, i debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in incremento di Euro 7.325 migliaia rispetto al 31 dicembre 2024.

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.

Debiti per Prestiti obbligazionari

In data 4 marzo 2025 IGD SIIQ ha effettuato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere, per un totale di circa 288 milioni di euro (comprensivi del premio sopra la pari), grazie all'erogazione della Linea A del finanziamento sottoscritto l'11 febbraio 2025. Inoltre, in linea con gli obiettivi del Piano Industriale 2025-2027, la Società ha completato il collocamento di un nuovo prestito obbligazionario senior unsecured green pari a 300 milioni di euro, con durata quinquennale, cedola annua del 4,45% e rimborso bullet nel novembre 2030.

	QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE				QUOTA NON CORRENTE	QUOTA CORRENTE		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2024	31/12/2024	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2025	Oneri finanziari al 31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	61.285	0	(61.285)	0	0	0	0		
costi accessori all'operazione	(1.851)	0	1.228	623	0	0	0		
Rateo cedola 31.12.24	0	2.261	0		(2.261)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	0	2.881	0	0		
Totale Bond 400 ML	**59.434**	**2.261**	**(60.057)**	**623**	**620**	**0**	**0**		
Bond 310 ML	237.255	0	(237.255)	0	0	0	0		
costi accessori all'operazione	(12.928)	0	8.725	4.203	0	0	0		
Rateo cedola 31.12.24	0	8.589	0		(8.589)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	0	10.962	0	0		
Totale Bond 310 ML	**224.327**	**8.589**	**(228.530)**	**4.203**	**2.373**	**0**	**0**		
Bond 300 ML	0	0	300.000	0	0	300.000	0		
costi accessori all'operazione	0	0	(6.219)	181	0	(6.038)	0		
Rateo cedola 31.12.25	0	0	0	0	2.280	0	2.280		
Interessi pagati	0	0	0	0	0	0	0		
Totale Bond 300 ML	**0**	**0**	**293.781**	**181**	**2.280**	**293.962**	**2.280**	**4,45%**	**4,94%**
Totale prestiti Obbligazionari	**283.761**	**10.850**	**5.194**	**5.007**	**5.273**	**293.962**	**2.280**		
Totale oneri finanziari				**5.007**	**5.273**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2025 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Punta di Ferro (gall.) Centro commerciale Tiburtino (gall.) Centro commerciale Porto Grande (gall.) Centro luna (gall.) Centro commerciale Gran Rondò (gall.) Centro Commerciale Mondovicino (gall. + RP) Centro commerciale Città delle Stelle (gall.)	IGD SIIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (ora Banca MPS) Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	06/05/2023 (facility A), 09/11/2023 (facility B)	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) non superiore al 60%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 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 non inferiore a 1,25 (esclusi effetti principio IFRS16); v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	42,49%	2,21	25,61%	2,12	38,50%
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Katane (gall. + iper) Centro Commerciale Le Porte di Napoli (gall. + iper) Centro Commerciale Centro d'Abruzzo (gall. + iper) Centro Commerciale Casilino (gall.) Porta a Mare Waterfront (gall.) Centro Commerciale La Favorita (gall.) Centro Commerciale La Torre (gall. + iper) Centro Commerciale Borgo (gall.) Centro Commerciale Il Millenium (gall.) Centro Commerciale I Brichi (gall.) Centro Commerciale Sarca (gall.)	IGD SIIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo Banca MPS Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	03/03/2025 (facility B)	31/12/2030 (Facility B)	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) non superiore al 65%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito non inferiore a 1,0 (esclusi effetti principio IFRS16); v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca: v.1) non superiore al 60% fino al 31 dicembre 2026 v.2) non superiore al 55% per le rilevazioni comprese tra il 31 dicembre 2027 e 31 dicembre 2028 v.3) non superiore al 50% per le rilevazioni successive fino al 31 dicembre 2032	42,49%	2,21	25,61%	2,12	51,39%
4.450 per cent. Fixed Rate Green Notes due 4 November 2030	unsecured	IGD SIIQ SpA	Prestito obbligazionario	Paying Agent - BNP Paribas	04/11/2025	04/11/2030	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) inferiore 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)	42,49%	2,21	25,61%	2,12	n.a.

Nota 28) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2025	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2025
Fondo trattamento di fine rapporto	**1.483**	**(74)**	**(248)**	**146**	**46**	**1.353**

	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**

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%

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 2025*
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,96%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2025

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.443
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.526
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	1.514
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	1.453
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	1.492
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	1.473
Service Cost pro futuro annuo	146
Duration del piano	16
Erogazioni previste nel 1° anno	61
Erogazioni previste nel 2° anno	120
Erogazioni previste nel 3° anno	65
Erogazioni previste nel 4° anno	70
Erogazioni previste nel 5° anno	160

Nota 29) Fondi per rischi ed oneri

	01/01/2025	Utilizzo	Accantonamento	31/12/2025
Fondo imposte e tasse	3.200	(1.880)	825	2.145
Fondo rischi ed oneri diversi	1.729	(111)	191	1.809
Fondo salario variabile	553	(407)	909	1.055
Fondi per rischi e oneri futuri	**5.482**	**(2.398)**	**1.925**	**5.009**

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2025 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.

Gli utilizzi registrati nel 2025, pari a Euro 1.880 migliaia, riguardano principalmente la definizione, con pagamento parziale e con riserva, del maggiore tributo richiesto dal Comune di Guidonia in relazione all'IMU per gli anni 2018–2022, a seguito della ricezione di una formale intimazione di pagamento da parte del concessionario comunale. IGD ha provveduto al pagamento del solo tributo, escludendo sanzioni e interessi, ottenendo la formale interruzione del procedimento.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2026 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2025. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2025.
Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2025 tale fondo è stato rilasciato per Euro 146 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 1.809 migliaia per lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2025, e in relazione al contezioso con il precedente Amministratore Delegato come di seguito riportato.

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 Amministratore Delegato della Società. Il Giudice ha fissato per il 27 maggio 2027 l'udienza per la remissione della causa in decisione. In

ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine al disconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, il Gruppo ritiene i fondi accantonati al 31 dicembre 2025 adeguati a coprire eventuali passività che dovessero emergere dal contenzioso.

Nota 30) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debity entry tax regime SIINQ	0	273	-273
Acconti esigibili oltre l'esercizio	0	800	(800)
Extension fees BNL	0	313	(313)
Fees finanziamento INTESA	305	305	0
Debiti costi da pervenire INTESA HELMET II	1.008	0	1.008
Debiti garanzia SACE	0	212	(212)
Debiti per imposta sostitutiva	813	0	0
Altre passività	12	11	1
Debiti vari e altre passività	**2.138**	**1.914**	**224**

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- incremento della voce "Debiti costi da pervenire INTESA HELMET II" dove sono iscritti i costi futuri che IGD dovrà sostenere per il mantenimento del nuovo finanziamento secured, sottoscritto nel febbraio 2025;
- decremento della voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" per effetto della riclassifica tra le passività correnti dell'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;
- decremento della voce "Extension fees BNL" azzerata nel corso del primo semestre 2025 a seguito dell'estinzione del relativo finanziamento, sostituito dal nuovo contratto di finanziamento perfezionato nel mese di febbraio 2025. Tale voce accoglieva la quota parte della commissione che la Società avrebbe dovuto corrispondere a BNP Paribas per l'estensione del finanziamento da Euro 215 milioni fino al 2026.
- decremento della voce "Debiti garanzia SACE" per effetto della chiusura del finanziamento da nominali Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi da versare a SACE a fronte del finanziamento da nominali Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- decremento, della voce "Debiti per entry tax regime SIINQ" per effetto della per effetto della riclassifica tra le passività correnti 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.
- incremento della voce "Debiti per imposta sostitutiva" pari a Euro 813 migliaia, rappresenta la quota con scadenza oltre i dodici mesi relativa all'affrancamento, ai sensi

dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	4.410	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
IGD Service S.r.l.	3.850	3.850	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**8.315**	**8.315**	**0**

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.
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 31) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Totale debiti verso banche		**31**	**2.756**	**(2.725)**
MPS c/c passivo		0	1.694	(1.694)
BNL - Hot money		31	1.062	(1.031)
Totale debiti per mutui		**27.339**	**47.960**	**(20.621)**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 11/02/2025	0	3.427	(3.427)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 -11/02/2025	0	933	(933)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 -11/02/2025	0	1.871	(1.871)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 11/02/2025	0	12.540	(12.540)
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 11/02/2025	0	9.075	(9.075)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	5.236	5.237	(1)
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 11/02/2025	0	0	0
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/05/2028	15.466	14.877	589
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni - breve termine	11/02/2025 - 04/11/2025	0	0	0
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni - breve termine	03/03/2025 - 31/12/2031	6.637	0	6.637
Totale debiti verso altri finanziatori		**11.501**	**3.839**	**7.662**
Finanzamento Coop Alleanza 3.0	10/12/2025 - 10/03/2026	10.500	0	10.500
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	421	411	10
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	580	3.428	(2.848)
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**2.280**	**10.850**	**(8.570)**
Bond 400 ML	28/11/2019 - 04/03/2025	0	2.261	(2.261)
Bond 300 ML	17/11/2023 - 04/03/2025	0	8.589	(8.589)
Bond 300 ML	28/10/2025 - 28/10/2030	2.280	0	2.280
Passività finanziarie correnti		**41.150**	**65.405**	**(24.254)**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**10.500**	**0**	**10.500**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2024	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2025
Debiti verso banche	2.756	0	(2.756)	31	0	31
Debiti per mutui	47.960	0	(57.087)	7.923	28.543	27.339
Debiti per prestiti obbligazionari	10.850	0	(10.850)	2.280	0	2.280
Debiti per IFRS 16	3.428	0	(3.428)	0	580	580
Debiti verso altri finanziatori	411	10.500	(412)	0	421	10.920
TOTALI	**65.405**	**10.500**	**(74.533)**	**10.234**	**29.544**	**41.150**

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.

Come illustrato in maggiore dettaglio negli "Eventi rilevanti dell'esercizio", in data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo secured per un importo complessivo di 615 milioni di Euro, sottoscritta con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie, sia nazionali che internazionali. Il nuovo finanziamento è stato destinato al rifinanziamento di quattro finanziamenti secured bilaterali, ciascuno riferito a un diverso asset, e all'estinzione di due finanziamenti unsecured, oltre che al rimborso integrale dei prestiti obbligazionari in essere.

Successivamente in data 27 ottobre 2025 ha completato il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, senior unsecured green, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni, utilizzato per rifinanziare progetti green della categoria "Green Buildings" ai sensi del Green Financing Framework della Società, estinguendo parzialmente il finanziamento ipotecario di cui sopra.

Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti, significativamente influenzate dall'operazione complessiva di rifinanziamento, sono pertanto riconducibili a:

- l'estinzione dei suddetti finanziamenti secured e unsecured;
- il rimborso integrale dei prestiti obbligazionari;
- il pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio relative ai mutui in essere al 31 dicembre 2025 e la corrispondente riclassifica, dalle passività finanziarie non correnti, delle quote con scadenza prevista entro i dodici mesi successivi.

Nota 32) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024. 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.

Posizione finanziaria netta (importi in migliaia di Euro)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(6.731)	(2.289)	(4.442)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(53.153)	(75.947)	22.794
LIQUIDITA'	**(59.884)**	**(78.236)**	**18.352**
Passività finanziarie correnti	11.530	2.756	8.774
Quota corrente mutui	27.340	47.960	(20.620)
Passività per leasing finanziari quota corrente	0	3.839	(3.839)
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.280	10.850	(8.570)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**41.150**	**65.405**	**(24.255)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(18.734)**	**(12.831)**	**(5.903)**
Attività finanziarie non correnti	(250)	0	(250)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	0	1.927	(1.927)
Passività finanziarie non correnti	458.819	450.566	8.253
Prestiti obbligazionari	293.781	283.761	10.020
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**752.350**	**736.254**	**16.096**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**733.616**	**723.423**	**10.193**

L'Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 10 milioni, per effetto, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e dei dividendi distribuiti.
Per maggiori commenti in merito alle variazioni dell'Indebitamento finanziario netto si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per 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 2.057 migliaia ed a Euro 1.575 migliaia.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti vs fornitori entro	12.387	10.014	2.373
Debiti commerciali e altri debiti	**12.387**	**10.014**	**2.373**

I debiti verso fornitori registrano un incremento pari ad Euro 2.373 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 2024.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	306	484	(178)
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	73	0	73
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	9	(9)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	2	103	(101)
Consorzio Cone'	27	9	18
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	119	(119)
Consorzio I Bricchi	0	27	(27)
Consorzio Katané	27	45	(18)
Consorzio Lame	0	14	(14)
Consorzio Leonardo	47	6	41
Consorzio La Torre	0	14	(14)
Consorzio Porta a Mare	65	38	27
Consorzio Sarca	0	117	(117)
Consorzio Le Maioliche	85	0	85
Consorzio Punta di Ferro	0	1	(1)
Millennium Center	0	20	(20)
Consorzio Proprietari Centro Luna	71	0	71
Fondo Juice	0	14	(14)
Consorzio La Favorita	0	12	(12)
Consorzio Le Porte di Napoli	0	31	(31)
Consorzio Casilino	19	118	(99)
IGD Service	0	115	(115)
Consorzio dei proprietari Mondovicino	67	0	67
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**789**	**1.296**	**(507)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 507 migliaia ed è dovuto principalmente ad una diversa tempistica dei pagamenti.
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

Nota 35) Passività per imposte

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	525	488	37
Debiti per IVA	0	70	(70)
Altri debiti tributari	0	76	(76)
Debiti per imposta sostitutiva	688	273	415
Passività per imposte	**1.213**	**907**	**306**

La voce accoglie principalmente il debito per Irpef ed addizionali regionali e comunali, il debito per entry tax regime SIINQ per Euro 282 migliaia, quota corrente, derivante dalla fusione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A., il debiti per imposta sostitutiva pari a Euro 406 migliaia, relativo all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

36) Altre passività correnti

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	259	258	1
Ratei e risconti	1.160	2.483	(1.323)
Debiti assicurativi	2	8	(6)
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	564	620	(56)
Depositi cauzionali	6.565	7.429	(864)
Debiti vs azionisti per dividendi	2	2	0
Debiti vs amministratori per emolumenti	195	71	124
Extension fees INTESA	24	102	(79)
Debiti garanzia SACE	430	756	(326)
Extension fees BNL	0	312	(312)
Altre apassività	1.232	481	751
Altre passività correnti	**10.433**	**12.522**	**(2.089)**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali.
Il decremento, pari ad Euro 2.089 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi.

Nota 37) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
Porta Medicea s.r.l.	441	981	(540)
Altre passività verso parti correlate	**441**	**981**	**(540)**

Il decremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alla società controllata Porta Medicea S.r.l.. Nel corso dell'esercizio è stato imborsato il debito al 31 dicembre 2024, ed è stato rilevato il beneficio fiscale apportato dalla controllata.

Nota 38) Informativa sulle parti correlate

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

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	97	0	306	4.410	10.500	0	300	0
Librerie Coop s.p.a.	3	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	0	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	3	0	73	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR	1	0	0	0	0	0	15	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	3	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	2	0	0	0	7	0
Consorzio Cone'	0	0	27	0	0	0	27	0
Consorzio Clodi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	0	0	0	0	0	81	0
Consorzio I Bricchi	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	86	0	0	0	0	0	72	0
Consorzio Lame	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	47	0	0	0	52	0
Consorzio La Torre	2	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	336	250	65	0	0	0	8	0
Consorzio Sarca	0	0	224	0	0	0	267	0
Consorzio Le Maioliche	1	0	85	0	0	0	2	0
Consorzio Punta di Ferro	0	0	0	0	0	0	49	0
Punta di Ferro	1	0	0	0	0	0	0	0
Millennium Center	2	0	8	0	0	0	130	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	18	0	0	0	0	0	19	0
Consorzio Esp	1	0	71	0	0	0	0	0
Fondo Juice	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	2	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	6	0	0	0	0	0	17	0
Consorzio Casilino	1	0	19	0	0	0	15	0
Consorzio dei proprietari Mondovicino	1	0	67	0	0	0	2	0
IGD Service srl	0	0	0	0	0	0	770	0
Fondo FOOD	0	0	0	0	0	0	0	0
Food SPV	0	0	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea s.r.l.	0	0	441	0	0	0	0	0
IGD Service srl	622	0	0	3.850	0	0	0	0
Alliance SIINQ s.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0
Arco Campus s.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	**1.187**	**250**	**1.418**	**8.315**	**10.500**	**0**	**1.834**	**0**
Totale bilancio	**9.076.775**	**53.403.348**	**24.050.298**	**9.639.997**	**783.250.485**	**117.967**		
Totale incremento/decremento del periodo							**(2.105)**	**35.491**
Incidenza %	**0,01%**	**0,00%**	**0,01%**	**0,09%**	**0,00%**	**0,00%**		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	11.218	0	343	116
Librerie Coop s.p.a.	743	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	257	0	0	1
Campania Distribuzione Moderna	0	0	0	0
Unicoop Etruria s.c.a.r.l.	293	0	15	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	3	0	46	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	0	0
Consorzio Cone'	0	0	271	0
Consorzio Clodì	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	0	0	535	0
Consorzio Katané	1	0	148	0
Consorzio Lame	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	149	0
Consorzio La Torre	0	0	327	0
Consorzio Porta a Mare	100	0	726	0
Consorzio Sarca	0	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	302	0
Consorzio Punta di Ferro	10	0	218	0
Punta di Ferro	0	0	0	0
Millennium Center	15	0	-	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	43	0	61	0
Consorzio Esp	1	0	342	0
Fondo Juice	136	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	43	0	443	0
Consorzio Casilino	0	0	450	0
Mercato Coperto Ravenna	0	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	1	0	0	0
Fondo FOOD	0	0	0	0
Food SPV	3	0	36	0
IGD Service srl	11.817	0	0	74
Porta Medicea	64	0	0	0
Totale	**24.749**	**0**	**4.414**	**194**
Totale bilancio	**113.594.142**	**2.447.075**	**(29.712.523)**	**(59.232.139)**
Incidenza %	**0,02%**	**0,00%**	**-0,01%**	**0,00%**

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 Etruria 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 2025 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 11,2 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 2025, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 743 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 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 257 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Etruria Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Etruria 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 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 293 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 39) 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 IGD. 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 alla Società una copertura pari a circa l'85,04% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a

variazioni di Fair Value e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Conto economico				Patrimonio Netto			
		Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-24
Attività fruttifere di interessi	Euribor	92	0	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.228)	(4.093)	4.240	4.084	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		2.385	1.592	(3.208)	(3.781)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	12.606	2.159	(10.650)	(5.928)
Totale		**(1.751)**	**(2.501)**	**1.032**	**303**	**12.606**	**2.159**	**(10.650)**	**(5.928)**

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/-100 basis point (+100/-10 basis point al 31 dicembre 2025);
- 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	2025	2024
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	118	110
Crediti commerciali e altri crediti	4.331	7.498
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.187	1.827
Altre attività	1.818	1.209
Disponibilità liquide equivalenti	6.724	2.280
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	53.403	75.947
Totale	**67.581**	**88.871**

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e uncommitted).
La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.
I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

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

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie.
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

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

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2025	A vista	< 3 mesi	3 - 6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni	Totale
PASSIVITA'								
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	0	15.883	7.298	23.052	54.817	220.154	296.206	617.411
Leasing	39	77	115	231	941	0	0	1.403
IFRS16	0	580	0	0	0	0	0	580
Bond	0	0	0	13.353	13.353	340.056	0	366.762
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso parti correlate	0	10.594	0	0	0	0	0	10.594
Totale	**39**	**27.134**	**7.414**	**36.636**	**69.111**	**560.210**	**296.206**	**996.750**
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	0	417	101	433	427	(2.379)	(730)	(1.731)
Totale	**0**	**417**	**101**	**433**	**427**	(2.379)	**(730)**	(1.731)
Esposizione al 31 dicembre 2025	**39**	**27.551**	**7.515**	**37.069**	**69.539**	**557.831**	**295.476**	**995.019**

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
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
PASSIVITA'								
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**

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 2025;
- 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 2025, 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, i derivati del tipo "Cap" e "Collar" hanno Fair Value negativo mentre quelli del tipo "IRS-Interest Rate Swap hanno Fair Value positivo;
- 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.

Al 31 dicembre 2025 le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario al Gruppo ammontano a complessivi 24,6 milioni di Euro, inutilizzate a tale data.

Le linee committed a scadenza, al 31 dicembre 2025, ammontano a Euro 65 milioni, di cui Euro 50 milioni sono concessi dalla Controllante Coop Alleanza 3.0 e le restanti dal sistema bancario. Al 31 dicembre 2025 risultano utilizzate per Euro 10,5 milioni.

Nota 40) Strumenti derivati

La Società ha in essere contratti di finanza derivata del tipo "interest rate swap" e "Zero cost Collar", finalizzati alla copertura del rischio dell'oscillazione dei tassi di interesse. 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 strumenti gestionali 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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.057	2.155	(98)	2
Passività per strumenti derivati	(1.575)	(3.749)	2.174	2
IRS effetto netto	**482**	**(1.593)**	**2.075**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Facility coperta	Data Sottoscrizione copertura	Durata della copertura		Importo Nominale iniziale (€)	Importo Nominale al 31/12/2025 (€)	Tipologia	Periodicità	Tasso cliente (p.p.)	Tasso banca	Importo Nominale al 31/12/2025 per singola controparte (€):						
		Data Accensione	Data Scadenza							Intesa Sanpaolo S.p.A.	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BPER Banca S.p.A.	Banco BPM S.p.A.	UniCredit S.p.A.	DeutscheBank S.p.A.
Facility 8	04/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000.000	50.000.000	Amortizing	semestrale	2,317	EURIBOR6M	14.833.274	11.827.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	0
Facility 8	07/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000.000	50.000.000	Amortizing	semestrale	2,349	EURIBOR6M	14.833.274	11.827.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	0
Facility 8	15/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	50.000.000	50.000.000	Amortizing	semestrale	2,329	EURIBOR6M	7.924.886	11.827.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	6.708.408
Facility 8	17/04/2025	07/08/2025	07/02/2031	100.000.000	100.000.000	Amortizing	semestrale	2,284	EURIBOR6M	24.794.276	23.265.814	16.100.179	14.311.270	10.733.452	6.332.737	4.472.272
TOTALE COPERTURA				**250.000.000**	**250.000.000**											

Data Sottoscrizione copertura	Durata della copertura		Importo Nominale iniziale (€)	Importo Nominale al 31/12/2025 (€)	Tipologia	Periodicità	Tasso cliente (p.p.)	Tasso banca	Importo Nominale al 31/12/2025 per singola controparte (€):							
	Data Accensione	Data Scadenza							Intesa Sanpaolo S.p.A.	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BPER Banca S.p.A.	Banco BPM S.p.A.	UniCredit S.p.A.	Deutsche Bank S.p.A.
15/05/2023	15/05/2023	10/05/2027	130.000.000	118.625.000	Amortizing	trimestrale	Euribor 3M +0,215 Floor 2,365 Cap 3,715	EURIBOR3M	30.945.652	2.578.804	25.788.043	5.157.609	12.894.022	20.630.435	20.630.435
TOTALE COPERTURA			**130.000.000**	**118.625.000**											

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 24 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A ha firmato un contratto di finanziamento green secured per un importo pari a 165 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 Agent, Security Agent and Green Loan Coordinator), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas.

Il finanziamento è a tasso variabile, ha una durata di 6 anni ed è classificato come green in base al "Green Financing Framework" della Società in quanto l'importo netto erogato sarà destinato principalmente al rimborso integrale del finanziamento ipotecario stipulato in data 09 maggio 2023 che presenta alla data odierna un debito residuo di circa 157 milioni.
Il finanziamento consentirà di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento esistente e quindi consentirà di ridurre ulteriormente il tasso di interesse medio pagato dal Gruppo sul proprio debito, in coerenza con il processo di radicale trasformazione della struttura finanziaria iniziato nel 2025.

***

In data 24 febbraio 2026 è stata completata la cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo" di Livorno, in attuazione degli impegni assunti con BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("BNP"), gestore del Fondo immobiliare "Immobiliare Negri", nell'ambito dell'Accordo Quadro del 13 febbraio 2014 e del Contratto Preliminare di cessione del ramo d'azienda sottoscritto il 27 giugno 2019.
La cessione è stata perfezionata a seguito dell'esercizio da parte di IGD del diritto contrattuale di recesso anticipato dal contratto di locazione della Galleria, la cui scadenza era prevista al 25 febbraio 2026, e in conformità alle previsioni contenute nel Contratto Preliminare, che stabiliva la conclusione del trasferimento entro la data di scioglimento del contratto di locazione.

Nota 42) 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 29.

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 2025, 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 2025, 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 2025 e al 31 dicembre 2024:

Dati al 31 dicembre 2025	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 a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	-	0	0	0	2057	2.057	0	2.057	**2.057**
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	118	0	0	0	0	118	0	118	**118**
Partecipazioni	0	0	219.726	0	0	0	0	219.726	0	219.726	**219.726**
Attività finanziarie non correnti	0	0	250	0	0	0	0	250	0	250	**250**
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	4.418	0	0	0	0	4.332	4.332	0	**4.332**
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.101	0	0	0	0	1.187	1.187	0	**1.187**
Altre attività correnti	0	0	3.558	0	0	0	0	3.558	3.558	0	**3.558**
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	53.153	0	0	0	0	53.153	53.153	0	**53.153**
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	6.731	0	0	0	0	6.731	6.731	0	**6.731**
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**289.055**	**0**	**0**	**0**	**2.057**	**291.112**	**68.961**	**222.151**	**291.112**
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	1.575	1.575	0	1.575	**1.575**
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	31	0	31	31	0	**31**
Leasing	0	0	0	0	0	1.348	0	1.348	420	928	**1.348**
Bond	0	0	0	0	0	296.061	0	296.061	2.280	293.781	**300.408**
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	11.080	0	11.080	11.080	0	**11.080**
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	485.231	0	485.231	27.339	457.892	**485.231**
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
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	12.387	0	12.387	12.387	0	**12.387**
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	789	0	789	789	0	**789**
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.433	0	10.433	10.433	0	**10.433**
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**825.675**	**1.575**	**827.250**	**64.759**	**762.491**	**831.597**

Dati al 31 dicembre 2024	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 a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.155	0	0	0	0	2.155	0	2.155	**2.155**
Crediti vari e altre attività non correnti	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 ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**313.521**	**0**	**0**	**0**	**0**	**313.521**	**88.770**	**224.751**	**313.521**
PASSIVITA'											
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 PASSIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**836.077**	**3.749**	**839.826**	**89.867**	**749.959**	**999.120**

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 2025 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	
	2025	2024
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	118	110

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

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2025	2024
Saldo all'inizio dell'esercizio	**9.067**	**13.267**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	536	1.117
Utilizzi dell'esercizio	(1.405)	(5.317)
Altri movimenti	0	0
Totale	**8.198**	**9.067**

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, nell'esercizio 2025 sono stati positivi per Euro 3.010 e nell'esercizio 2024 sono stati negativi per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2024	Valore contabile						
	Attivita/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

Conto Economico 31/12/2025	Valore contabile						
	Attivita/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-25						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	(1.188)
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(536)	0	0	0	0
Totale	**0**	**0**	**(536)**	**0**	**0**	**0**	**(1.188)**

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2025	2024
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	138	342
Crediti vs parti correlate	2.309	3.794

INTERESSI PASSIVI	2025	2024
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	172	261
Debiti vari e altre passività	482	1.209
Debiti vs parti correlate	0	0
Passività finanziarie		
Mutui	46.472	38.435
Leasing	61	103
IFRS 16	490	578
Bond	10.280	28.340
Finanziamenti a breve	87	99

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 2025 che chiude con un utile netto, pari a Euro 31.223.965,27. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di destinare come segue l'utile dell'esercizio 2025 di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., pari a Euro 31.223.965,27:
   - per Euro 14.998.236,75 alla Riserva fair value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato. Conseguentemente, la Riserva fair value relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore di mercato passerebbe da Euro 152.009.703,87 ad Euro 167.007.940,62;
   - per Euro 9.715,76 a riserva disponibile, precisando che è derivante dalla gestione imponibile;
   - per Euro 16.216.012,76 a dividendo, precisando che è derivante dalla gestione esente.
2. di distribuire un dividendo pari ad Euro 0,15 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 al 26 febbraio 2026, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 16.551.285,45, da prelevare:
   - per Euro 16.216.012,76, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
   - per Euro 335.272,69, utilizzando parte delle altre riserve di utili distribuibili derivanti dalla gestione esente.
3. 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, 26 febbraio 2026

IL PRESIDENTE

ANTONIO RIZZI

5.8 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	4.003.766.520	3.902.972.568
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.259.410.783	2.327.630.565
D) - RATEI E RISCONTI	21.057.142	15.794.579
TOTALE ATTIVO	**6.284.234.445**	**6.246.397.712**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.589.725.008	1.586.205.490
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	95.998.706	92.317.848
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	85.186.649	89.218.261
D) - DEBITI	4.510.491.559	4.475.076.058
E) - RATEI E RISCONTI	2.832.523	3.580.055
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.284.234.445**	**6.246.397.712**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.409.821.006	4.372.943.458
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.502.628.050)	(4.414.350.379)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	121.765.190	93.308.198
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(15.273.105)	(16.956.121)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(2.705.638)	(14.932.297)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**10.979.403**	**20.012.859**

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 2025 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 2025
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	124
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	22
Emissione Bond 300ML	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	115
Totale			**261**

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, Emanuela Caleffi, 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 2025.

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, 26 febbraio 2026

Amministratore Delegato	Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari
Roberto Zoia	*Emanuela Caleffi*

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.

26 febbraio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Antonio Rizzi

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)	(1.056.752)	51.810.884	100%	IGD SIIQ S.p.A.	114.743.673	109.759.782	57.948.898	27.727.398
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	20.690	1.612.905	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.506.779	3.406.191	1.793.286	261.994
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc.Molini) Via prato boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	5.998	72,25%	IGD SIIQ S.p.A.	4.334	212.090	206.092	639.574
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (****)	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	0 (euro)	(1.800)	0	54,30%	IGD SIIQ S.p.A.	0	424.380	424.380	1.921.031
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (euro)	0	10.387	31,60%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	513.970	503.583	456.044
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (*)	Grosseto Via Ecuador	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	52,60%	IGD SIIQ S.p.A.	6.040	468.445	458.445	1.668.070
Consorzio Puntadiferro (*)	Forlì, Piazzale della Cooperazione 4	Italia	10.000 (euro)	0	10.000	62,34%	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)	4.853.102	74.560.000	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	22.817.000	139.240.000[4]	64.680.000[5]	8.565.418
Fondo Food (**)	Milano, via Valtellina 15/17	Italia	258.000.000 (euro)	15.456.294	271.344.529	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	80.470.063	277.028.318	5.683.789	17.843.757
Alliance SIINQ S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000 (euro)	(16.642)	118.003	100%	IGD SIIQ S.p.A.	122.177	180.999	62.996	16.642

[4] Valore investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Juice
[5] Valore debito bancario
(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2024
(**) 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 5.171 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
(****) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2025

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 2025, 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 2025, 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 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 e degli investimenti immobiliari in corso	
Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Al 31 dicembre 2025 il valore degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso è pari ad Euro 1.579 milioni (di cui Euro 2,4 milioni relativi a quelli in corso), corrispondente al 83,9% 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 103,3 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 rivalutazioni nette pari ad Euro 9,7 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 2025. Le note 6, 12 e 15 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

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.

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.

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.

Deloitte.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Deloitte.

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 al 31 dicembre 2025, 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 2025 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere 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 2025, 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 2025.

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-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, 23 marzo 2026

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 2025

* * * * *

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 2025, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS* (*International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard*) emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board)* stesso, ovvero dall'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), nonché dai documenti predisposti dall'OIC (*Organismo Italiano di Contabilità*).

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2025 possono essere così riepilogati:

- 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.

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.

I proventi sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente, e ciò ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari migliorativi rispetto a quelli dell'altro finanziamento ipotecario ancora in essere.

- Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere. 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.
- In data 16 aprile 2025 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2024 di IGD. Inoltre 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.

Infine, l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato tutte le modifiche statutarie proposte dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 nei termini ed in conformità con le proposte indicate dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, è stata approvata la modifica dell'articolo 7 dello Statuto che ha introdotto la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-quinquies, comma 1, del TUF, la modifica all'articolo 13 dello Statuto che ha introdotto la possibilità di tenere le assemblee mediante la partecipazione esclusiva tramite il c.d. "Rappresentante designato" e la modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto.

- In data 28 ottobre 2025 si è completato con successo il collocamento di un prestito obbligazionario non convertibile, senior unsecured green, per l'importo nominale complessivo di Euro 300.000.000,00 della durata di 5 anni.

Le obbligazioni, destinate a investitori qualificati, prevedono una cedola annua del 4.45%, e rimborso bullet a scadenza nel novembre 2030 (salvo ipotesi di rimborso anticipato in linea con la prassi di mercato) e saranno regolate dalla legge inglese. Il ricavato netto di tale emissione è stato utilizzato per rimborsare finanziamenti in essere e, in particolare, per il rimborso integrale della Linea A di Euro 285 milioni, concessa nell'ambito del finanziamento ipotecario stipulato nel mese di febbraio 2025.

- In data 18 dicembre 2025 IGD ha sottoscritto un accordo con Coop Alleanza 3.0 a supporto delle attività di gestione tecnica, property management e leasing su un portafoglio di oltre quaranta asset tra centri commerciali, ipermercati e supermercati.

Inoltre, nell'ambito dell'accordo, IGD ha acquisito da una società terza un immobile a destinazione logistica ubicato a San Vito al Tagliamento (PN), per un importo di 10,5 milioni di euro, già in uso a Coop Alleanza 3.0, con la quale ha stipulato in pari data un contratto di locazione di lunga durata.

Fatti di rilievo successivi al 31 dicembre 2025

In data 4 febbraio 2026 IGD SIIQ S.p.A. ha firmato un contratto di finanziamento green secured per un importo pari a 165 milioni di Euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali. Il finanziamento è a tasso variabile, ha una durata di 6 anni ed è destinato principalmente al rimborso integrale di un finanziamento ipotecario, con scadenza nel mese di marzo 2028 e un debito residuo di Euro 157 milioni. Il finanziamento consentirà di allungare la durata media del debito del Gruppo a 5,5 anni, spostando le prime significative scadenze al 2030. Il nuovo finanziamento presenta un margine inferiore di 135 punti base rispetto a quello del finanziamento esistente. Il *closing* dell'operazione è avvenuto in data 5 marzo 2026.

In data 24 febbraio 2026 è stata completata la cessione del ramo d'azienda relativo alla Galleria Commerciale del Centro "Fonti del Corallo" di Livorno, in attuazione degli impegni assunti.

La cessione è stata perfezionata a seguito dell'esercizio da parte di IGD del diritto contrattuale di recesso anticipato dal contratto di locazione della Galleria.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il Bilancio al 31 dicembre 2025, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un utile netto pari ad Euro 31.224 migliaia.

Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 114 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3 milioni pari al 2,9%. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, con una incidenza sui ricavi pari al 26,2%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 91 milioni, è in miglioramento per Euro 25,7 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle rivalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 9,7 milioni (svalutazioni pari ad Euro 19,2 milioni al 31 dicembre 2024).

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2025, pari Euro 56,8 milioni, risulta in decremento per Euro 7,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2024 per circa 49,69 milioni di Euro.

Nel corso del 2025 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 2025. 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 2025 – 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 (2025), la Società ha deliberato in data 16 aprile 2025 la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 0,10 per azione, per un ammontare complessivo di Euro 11.034.190,30.

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 31.12.2025 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 23 marzo 2026.

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 2025, 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 2025 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 23 marzo 2026 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 2025 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 2025 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 sono stati pari ad Euro 124 migliaia per l'esercizio 2025. 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 115 migliaia per attività connessa all'emissione del bond di Euro 300 mln. 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 46 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 28 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 2025 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 362 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 2025 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 2025 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2025, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano i seguenti:

- Parere espresso in merito al mantenimento del requisito d'indipendenza del revisore Deloitte a fronte:
  - della 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.)
  - di alcuni incarichi professionali svolti a favore della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. aventi ad oggetto la certificazione della comunicazione alla Banca d'Italia di informazioni relative a buoni spesa emessi nel 2024
  - dell'erogazione, a favore della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., di un servizio finalizzato a supportare la società nella conduzione di alcune analisi sui contratti software Microsoft
  - dello svolgimento a favore della Società di servizi finalizzati al rilascio di una comfort letter, con riferimento all'operazione di emissione di un nuovo bond.
- 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 il 22 ottobre 2025 in relazione alla nomina del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari con effetto dal 1° novembre 2025, nella persona della dott.ssa Emanuela Caleffi.
- Attestazione rilasciata su importo emissione obbligazioni ex art. 2412 c.c.
- Parere espresso in merito al rinnovo dell'incarico della Funzione di Internal Audit.
- Audizione in merito al piano di lavoro predisposto dalla Funzione di Internal Audit per l'anno 2026.

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 2025 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 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.

Alla data della presente Relazione, il processo risulta già avviato e in corso; il Consiglio prevede di completarlo entro il mese di maggio, e si riserva di darne conto nella prossima Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 11 volte.

Il Collegio Sindacale ha normalmente garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Ha altresì normalmente 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 per le Operazioni con 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 2025 è stato organizzato un incontro il 4 agosto. Successivamente un nuovo incontro è stato tenuto lo scorso 24 febbraio 2026.

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.

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 2025 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 2025, 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 2025, 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 2025, 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 2025, il Comitato si è riunito 6 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 2025 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali, 6 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 nel corso del 2025 si è riunito 4 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 2025 il Comitato si è riunito 5 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 2025, ed una nel 2026.

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 2025 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 7 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..

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 2026 alle ore 10:30 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2026, stesso luogo e ora, il Collegio Sindacale rileva che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13.4 dello Statuto sociale, 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.1 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, 23 Marzo 2026

Il Collegio Sindacale

Iacopo Lisi

Firmato digitalmente da: Lisi Iacopo
Data: 24/03/2026 09:07:56

Barbara Idranti

IDRANTI BARBARA
24.03.2026 11:56:12 GMT+00:00

Massimo Scarafuggi

Firmato digitalmente da:
Massimo SCARAFUGGI
Firmato il 24/03/2026 11:32
Seriale Certificato: 162045259112604441074460091031867929079
Valido dal 19/02/2026 al 19/02/2029
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

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 performace 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 largo consumo non alimentari.

NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. 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.