Repertorio n. 50311----------Raccolta n. 32361 ----------

- VERBALE DI ASSEMBLEA DI SOCIETA' PER AZIONI QUOTATA -

---------- **REPUBBLICA ITALIANA** ----------

Il giorno di mercoledì sedici aprile duemilaventicinque, essendo le ore dieci e trenta minuti ----------

---------- 16 aprile 2025 ----------

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

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

- RIZZI ANTONIO nato a Napoli (NA) il 14 dicembre 1965, domiciliato per la carica in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società ----------

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

Comparente della cui personale identità io notaio sono certo. ----------

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

Nessuno opponendosi, il Presidente constata e dichiara quanto segue: ----------

– l'Assemblea è stata regolarmente convocata a norma di legge ed ai sensi dell'art. 11.2 dello statuto, in questo luogo, in prima convocazione per le ore 10.30 del giorno di oggi e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2025 ora e luogo medesimi, come da avviso pubblicato in data 14 marzo 2025 sul sito Internet della Società, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com nonché mediante estratto pubblicato sul quotidiano "Milano Finanza"; ----------

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

– ai sensi dell'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27 del 24 aprile 2020, successivamente modificato e da ultimo prorogato con decreto-legge del 27 dicembre 2024, n. 202, convertito con modificazioni dalla legge del 21 febbraio 2025, n. 15, la Società ha stabilito che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente tramite il Rappresentante Designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del D. Lgs. n. 58/98 (il "TUF"), individuato in Computershare S.p.A., con sede legale in via Lorenzo Mascheroni n.

Registrato a Bologna
I Ufficio delle Entrate
il 18/04/2025
al Num. 19034
Serie 1T
esatti € 356,00
di cui per bolli € 156,00

Iscritto presso
la C.C.I.A.A.
di Bologna
il giorno 22/04/2025
prot. Num. 35513

19, Milano, incaricato di ricevere le deleghe e/o le subdeleghe dagli azionisti con le relative istruzioni di voto ai sensi degli artt. 135-*undecies* e 135-*novies* del TUF, il tutto reso previamente disponibile, presso la sede sociale e sul sito internet della Società, unitamente ai moduli per il conferimento delle deleghe stesse. ---------
Precisa peraltro il Presidente che la Società ha previsto che ai componenti degli organi sociali, al Segretario incaricato e al Rappresentante Designato sia consentito partecipare anche, ovvero esclusivamente, mediante mezzi di video/telecomunicazione, con le modalità comunicate agli interessati, in conformità alle disposizioni normative applicabili. ----------
Il Presidente dà atto che: ----------
– del Consiglio di Amministrazione, sono presenti in sala esso comparente, il Vice Presidente Edy Gambetti, l'amministratore delegato Roberto Zoia nonchè i consiglieri Antonio Cerulli e Laura Ceccotti; ----------
assistono invece in modalità video conferenza Antonello Cestelli, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate e Francesca Mencuccini; -------
assente giustificato il consigliere Alessia Savino; ----------
– del Collegio Sindacale, assistono in modalità video conferenza, il Presidente Iacopo Lisi ed i sindaci effettivi Barbara Idranti e Massimo Scarafuggi ---------
– per la società di revisione Deloitte&Touche S.P.A. è presente in sala il dott. Francesco Masetti ; ----------
– per la società Computershare S.p.A. partecipa in modalità video - conferenza la dott. Lorena Chiocca, in rappresentanza del Rappresentante Designato; --------
– sono altresì presenti in sala alcuni dipendenti della Società, incaricati di fornire supporto tecnico operativo per lo svolgimento dell'odierna Assemblea. ---------
Quindi il Presidente attesta: ----------
- il capitale sociale deliberato è pari a Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamilioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con diritto di intervento e di voto nella presente Assemblea; ----------
– la Società non detiene nel proprio portafoglio azioni proprie. ----------
Il Presidente cede la parola al Rappresentante Designato il quale comunica che, al momento della verifica della valida costituzione dell'Assemblea odierna, hanno conferito delega al Rappresentante Designato n. 145 (centoquarantacinque) azionisti, rappresentanti complessivamente 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni ordinarie, relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione dell'intermediario prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% (sessantaquattro virgola trecentoventottomilaottantuno per cento) delle n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotré) azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------
Riprende la parola il Presidente il quale dà atto che: ----------
– le comunicazioni degli intermediari, ai fini dell'intervento alla presente assemblea dei soggetti legittimati, sono pervenute alla Società ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché nel rispetto di quanto previsto dallo statuto sociale; ----------
- è stata verificata la rispondenza alle vigenti norme di legge e di statuto delle deleghe e/o subdeleghe conferite a Computershare S.p.A. quale Rappresentante Designato; ----------
– ai sensi del comma 3 del citato art. 135-*undecies* del TUF, le azioni per le quali è

stata conferita delega e/o subdelega ai sensi degli artt. 135-*novies* e 135-*undecies* del TUF, anche parziale, al Rappresentante Designato sono computate ai fini della regolare costituzione dell'assemblea, mentre le azioni in relazione alle quali non siano state conferite istruzioni di voto sulle proposte all'ordine del giorno, non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione della relativa delibera; ----------

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

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

La dott.ssa Lorena Chiocca conferma che non verrà espresso voto difforme da quello indicato nelle istruzioni. ----------

Il Presidente fa presente che: ----------

- al fine di facilitare la verbalizzazione, è stata predisposta la registrazione audio dell'Assemblea, su supporto amovibile che verrà distrutto a seguito dell'avvenuta verbalizzazione; ----------
- non sono state presentate da parte degli azionisti richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea o nuove proposte di delibera ai sensi dell'art. 126-*bis* del TUF; ----------
- in relazione all'Assemblea, non risulta sia stata promossa alcuna sollecitazione di deleghe di voto ai sensi degli artt. 136 e seguenti del TUF. ----------

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

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

---------- **ORDINE DEL GIORNO** ----------

Parte Ordinaria ----------

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti.** ----------
2. **Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.** ----------
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.** -------
4. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.** ----------
5. **Modifiche al "Regolamento dell'Assemblea della Società". Deliberazioni**

inerenti e conseguenti. ----------

Parte Straordinaria ----------

1. **Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto di cui all'art. 127-*quinquies*, comma 1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti.** ----------
2. **Modifica dell'art. 13 dello statuto sociale per introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti.** ----------
3. **Modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.** ----------

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

- le relazioni illustrative relative ai punti all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria previste dall'art. 125-*ter* del TUF sono state messe a disposizione del pubblico in data 14 marzo 2025 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com; ----------
- il progetto di bilancio d'esercizio, il bilancio consolidato, la relazione degli amministratori sulla gestione, la relazione annuale in materia di *corporate governance,* la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, le relazioni della società di revisione sul progetto di bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato e la relazione del Collegio Sindacale sono stati messi a disposizione del pubblico in data 25 marzo 2025 presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com; ----------
- tutta la documentazione sopra elencata è stata inviata agli azionisti che ne hanno fatto richiesta ed è stata consegnata al Rappresentante Designato intervenuto all'odierna assemblea; ----------
- inoltre, riguardo alla predetta documentazione, sono stati espletati tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente nei confronti della Consob. -------

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

Ancora il Presidente fa constatare e dichiara quanto segue: ----------

– la Società si qualifica quale PMI ai sensi dell'art. 1, comma w-*quater*, del TUF, come da ultimo modificato ed integrato; ----------

- non può essere esercitato il diritto di voto inerente alle azioni per le quali non siano stati adempiuti gli obblighi di comunicazione di cui agli articoli 120 e 122, primo comma, del TUF, concernenti rispettivamente le partecipazioni rilevanti e i patti parasociali; ----------

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

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

- Unicoop Tirreno società cooperativa è titolare di n. 11.001.625 (undicimilionimilleseicentoventicinque) azioni ordinarie, pari al 9,97% (nove virgola novantasette per cento) del capitale sociale; ----------
- alla Società non risultano altri azionisti titolari di azioni ordinarie della società in misura superiore al 5% (cinque per cento) del capitale sociale sottoscritto rappresentato da azioni con diritto di voto; ----------
- alla Società non è nota l'esistenza di patti parasociali; ----------
– la Società è soggetta al controllo, ai sensi dell'art. 2359, c. 1, n. 2), c.c. e dell'art. 93 del TUF, nonché all'attività di direzione e coordinamento da parte di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c.; ----------
- per effetto di quanto già evidenziato in merito allo svolgimento degli odierni lavori assembleari, l'intervento in Assemblea da parte dei soci aventi diritto avviene esclusivamente tramite il Rappresentante Designato dalla Società in virtù della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 4, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, con la legge n. 27 del 24 aprile 2020, come prorogata, da ultimo, con il Decreto Legge 27 dicembre 2024, n. 202, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 2025, n. 15, pertanto le votazioni su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all'ordine del giorno, sono contenute nelle deleghe e/o subdeleghe conferite al Rappresentante Designato dagli azionisti; ----------
- le operazioni di rilevazione dei risultati delle votazioni saranno pertanto gestite con l'ausilio di apparecchiature tecniche da parte di Computershare S.p.A., quale Rappresentante Designato, nella persona della dott.ssa Lorena Chiocca; --------
– al verbale della presente Assemblea sarà allegato l'elenco dei nominativi degli azionisti che, mediante delega e/o subdelega al Rappresentante Designato, hanno espresso voto contrario o si sono astenuti o non hanno votato nonché di quelli che hanno espresso voto favorevole e questo per ogni votazione. ----------
Indi il Presidente ricorda che i membri del Consiglio di Amministrazione e i Sindaci possono chiedere di intervenire e invita coloro che volessero abbandonare il collegamento audio – video prima del termine dei lavori di avvisare ai fini della messa a verbale. ----------
Infine il Presidente informa che, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali degli azionisti o degli aventi diritto al voto, i dati necessari ai fini della partecipazione all'Assemblea saranno trattati dalla Società esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione degli adempimenti assembleari. ----------
Da ultimo il Presidente dà atto che gli onorari, comprensivi dell'effetto di indicizzazione all'inflazione dell'anno, spettanti alla società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. sono i seguenti: ----------
- per la revisione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero) (incluse le attività di verifica della regolare tenuta della contabilità sociale, di cui all'art. 14, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 39/2010 e le attività sulla relazione redatte nel formato XHTML) comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 1820 (milleottocentoventi) ore impiegate; -------
- per la revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, Euro 19.354,00 (diciannovemilatrecentocinquantaquattro virgola zero zero) comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 330 (trecentotrenta) ore impiegate; ----------
- per la revisione del bilancio semestrale al 30 giugno 2024, Euro 26.765,00 (ventiseimilasettecentosessantacinque virgola zero zero) comprensivi di spese (oltre ad IVA), a fronte di circa 460 (quattrocentosessanta) ore impiegate. -------

Ai predetti corrispettivi annuali bisogna aggiungere il contributo Consob di Euro 12.749,00 (dodicimilasettecentoquarantanove virgola zero zero). ----------

Indi il Presidente dà inizio alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria: ----------

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------

Il Presidente rammenta che la Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'odierna assemblea, parte ordinaria, e l'ulteriore documentazione relativa al primo punto all'ordine del giorno sono state messe a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nonché messe a disposizione degli intervenuti. In particolare, sono state rese disponibili la Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024 (comprendente il progetto di Bilancio di Esercizio ed il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024, la Relazione sulla Gestione e le prescritte Attestazioni) unitamente alle Relazioni della Società di Revisione, alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari. Pertanto propone di essere esonerato dalla lettura di tutti i menzionati documenti e di rinviare a quanto da essi risultante. ----------

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

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione in ordine al primo argomento all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: ----------

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

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;* ----------
- *vista la Relazione del Collegio Sindacale;* ----------
- *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2024;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;* ---

---------- *delibera* ----------

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2024, con una perdita netta pari ad Euro 26.920.946,65 e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione". ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente in nome e per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara che: ----------

- n. 70.926.283 (settantamilioninovecentoventiseimiladuecentottantatre) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 99,923154% delle azioni rappresentate; --
- n. 47.396 (quarantasettemilatrecentonovantasei) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 7.150 (settemilacentocinquanta) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti: nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 70.926.283 (settantamilioninovecentoventiseimiladuecentottantatre) azioni. ----------

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

Indi il Presidente pone in trattazione il secondo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria: ----------

2. Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------

Il Presidente fa presente che, ai sensi della normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione ha formulato una proposta motivata all'Assemblea in merito alla destinazione del risultato di esercizio. ----------

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

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

---------- *delibera* ----------

1. di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89 *in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Altre riserve di utili disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;* ----------

2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti; ----------

3. di destinare parte dell'incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30. ----------

Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 11.034.190,30, da prelevare dalle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente, divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio. ----------

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione. ----------

Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 7 a partire dal 14

maggio 2025; la legittimazione al pagamento del dividendo sarà determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'art. 83-quater, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, al termine della giornata contabile del 13 maggio 2025 (c.d. record date), come previsto dall'art. 83-terdecies del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58; ----------

4. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire." ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 100% (cento per cento) delle azioni rappresentate; ----------
- n. 0 (zero) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti: nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta all'unanimità, con il voto favorevole di numero 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni. ----------

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

Indi il Presidente inizia la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria: ----------

3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante ----------

Il Presidente fa presente che la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dalla Società ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società www.gruppoigd.it, presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com nei modi e nei termini di legge. ----------

Egli ricorda che, ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/1998, l'assemblea è chiamata a deliberare in merito alla prima e alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti. In particolare, la prima

sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2025, nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D.Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti. - Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione relativa alla prima sezione, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: ----------

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

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2025, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa,* ----------

---------- *delibera* ----------

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025."* ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 67.290.749 (sessantasettemilioniduecentonovantamilasettecentoquarantanove) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 94,801301% delle azioni rappresentate; ----------
- n. 3.690.080 (tremilioniseicentonovantamilaottanta) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 67.290.749 (sessantasettemilioniduecentonovantamilasettecentoquarantanove) azioni. ------

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

Indi il Presidente inizia la trattazione del quarto punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria: ----------

4. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante. ----------

Il Presidente ricorda che la seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti contiene l'indicazione dei compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2024 o ad esso relativi; tale sezione, ai sensi del comma 6 dell'art. 123-ter TUF, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti. ----------

Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione relativa alla seconda sezione, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: ----------

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

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche, nell'esercizio 2024 o ad esso relativi;* ----------

---------- *delibera* ----------

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025."* ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 67.739.739 (sessantasettemilionisettecentotrentanovemilasettecentotrentanove) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 95,433852% delle azioni rappresentate; ----------

- n. 3.241.090 (tremilioniduecentoquarantunomilanovanta) azioni hanno espresso voto contrario; ----------

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

- non votanti: nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che

l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 67.739.739 (sessantasettemilionisettecentotrentanovemilasettecentotrentanove) azioni. ------
L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"E"**. ----------
Indi il Presidente inizia la trattazione del quinto punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria: ----------
5. Modifiche al "Regolamento dell'Assemblea della Società". Deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------
Il Presidente fa presente che l'Assemblea è chiamata a deliberare sulla proposta di modifica dell'art. 21 del "Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.", come da ultimo modificato con delibera assembleare del 20 aprile 2011, al fine di adeguarlo, qualora dovesse essere approvata nel prosieguo dell'odierna Assemblea, alla proposta di modifica dell'art. 13 dello statuto sociale finalizzata a introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del TUF. La modifica al Regolamento Assembleare è pertanto sospensivamente condizionata all'adozione della predetta modifica statutaria. ----------
Il Presidente dà quindi lettura della proposta di deliberazione, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: ----------
"L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A., ----------
- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione; ----------
- vista la proposta di modifica dell'articolo 13 dello statuto sociale volta ad introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 illustrata nella predetta Relazione del Consiglio di Amministrazione; ----------
---------- *delibera* ----------
con efficacia subordinata all'approvazione della predetta proposta di modifica dell'articolo 13 dello statuto sociale di IGD, ----------
- *di modificare l'articolo 21 del "Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." nel testo proposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione e al quale si rimanda integralmente;* ----------
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché si provveda a dare adeguata pubblicità, anche tramite pubblicazione sul sito web della Società, al "Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." come modificato*". --------
Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al

64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 63.086.380 (sessantatremilioniottantaseimilatrecentottanta) azioni hanno espresso voto favorevole, pari all'88,878055% delle azioni rappresentate; -------
- n. 7.894.449 (settemilioniottocentonovantaquattromilaquattrocentoquarantanove) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti: nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Ordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 63.086.380 (sessantatremilioniottantaseimilatrecentottanta) azioni. ----------

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

Prima di passare alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria il Presidente ricorda che in sede di apertura dei lavori assembleari il Notaio Daniela Cenni è stato nominato altresì Segretario dell'Assemblea Straordinaria e sarà quindi chiamato a redigerne il relativo verbale.

Indi il Presidente richiama tutte le comunicazioni e precisazioni date in sede di apertura dei lavori assembleari di parte ordinaria e conferma che l'Assemblea è validamente costituita anche in sede straordinaria in quanto hanno conferito delega al Rappresentante Designato n. 145 (centoquarantacinque) azionisti, per numero 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni ordinarie, relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione dell'intermediario prevista dall'art. 83-sexies del TUF, pari al 64,328081% delle n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, costituenti il capitale sociale. ----------

Il Presidente ricorda che le relazioni illustrative relative ai punti all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria previste dall'art. 125-ter del TUF sono state messe a disposizione del pubblico in data 14 marzo 2025 presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com. ----------

Il Presidente propone di omettere la lettura integrale della relazione degli amministratori relativa ai punti all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria, limitandosi a dare lettura della sola proposta deliberativa in considerazione del fatto che tale relazione è già stata messa a disposizione degli azionisti. ---------

Il Presidente pone quindi in trattazione il primo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria: ----------

1. Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto di cui all'art. 127-*quinquies*, comma 1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------

Il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: -

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

- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione; ----------

---------- *delibera* ----------

- *di modificare – con efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese – l'articolo 7 dello Statuto sociale nel testo proposto nella relazione illustrativa e al quale si rimanda integralmente;* ----------
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché la deliberazione sia iscritta nel competente Registro delle Imprese, con facoltà di apportarvi qualsiasi modifica e/o integrazione, di carattere non sostanziale, che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle Autorità competenti*". ----------

Il Presidente dà quindi lettura del testo modificato dell'art. 7 dello Statuto, quale riportato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione. --------

"**Articolo 7** ----------

7.1 Le azioni sono indivisibili e**, salvo quanto previsto nei successivi paragrafi del presente articolo,** ogni azione dà diritto ad un voto. ----------

7.2. In deroga a quanto previsto dal paragrafo 7.1 che precede, ciascuna azione dà diritto a voto doppio (e dunque a due voti per ogni azione) ove siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni: ----------

a) l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto, in virtù di un diritto reale legittimante l'esercizio del diritto di voto (piena proprietà con diritto di voto o nuda proprietà con diritto di voto o usufrutto con diritto di voto) per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi; ----------

b) la ricorrenza del presupposto sub a) sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'elenco speciale appositamente istituito dalla Società ai sensi del presente articolo (l'"Elenco Speciale"). ----------

7.3 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 dal presente 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 dal presente Statuto per la maggiorazione del diritto di voto. ----------

7.4 La Società istituisce e tiene presso la sede sociale, con le forme ed i contenuti previsti dalla normativa applicabile, l'Elenco Speciale, in cui devono iscriversi gli azionisti che intendano beneficiare della maggiorazione del diritto di voto. All'Elenco Speciale si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di libro soci contenute nell'art. 2422 cod. civ. e nell'art. 83-*undecies* del d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58. ----------

7.5 Al fine di ottenere l'iscrizione nell'Elenco Speciale, il soggetto legittimato ai sensi del presente articolo 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. -------

7.6 La maggiorazione del diritto di voto può essere richiesta anche solo per parte delle azioni possedute dal titolare. Nel caso di soggetti diversi da persone

fisiche, l'istanza dovrà precisare se il soggetto è sottoposto a controllo diretto o indiretto di terzi e i dati identificativi dell'eventuale soggetto controllante (e della relativa catena di controllo). La nozione di "controllo" a tali fini è quella di cui all'art. 2359 cod. civ. e 93 del TUF. ----------

7.7 Le iscrizioni nell'Elenco Speciale sono effettuate, a cura della Società, entro il terzo giorno di mercato aperto dalla fine di ciascun mese di calendario e, in ogni caso, entro la c.d. *record date* prevista dalla disciplina vigente in relazione al diritto di intervento e di voto in assemblea (se precedente), con efficacia dal primo giorno del mese in cui avviene l'iscrizione nell'Elenco Speciale. ----------

7.8 La Società accerta, per il tramite dell'Incaricato della Gestione dell'Elenco, l'avvenuto conseguimento della maggiorazione del diritto di voto e provvede all'aggiornamento dell'Elenco Speciale, dandone comunicazione al competente intermediario. ----------

7.9 La Società procede alla cancellazione dall'Elenco Speciale nei seguenti casi:

a) rinuncia dell'interessato riferita a tutte o parte delle azioni indicate per le quali sia stata effettuata l'iscrizione nell'Elenco Speciale; ----------

b) comunicazione dell'interessato o dell'intermediario comprovante il venir meno dei presupposti per la maggiorazione del diritto di voto o la perdita o interruzione della titolarità del diritto reale legittimante e/o del relativo diritto di voto; ----------

c) d'ufficio, ove la Società abbia notizia dell'avvenuto verificarsi di fatti che comportano il venir meno dei presupposti per la maggiorazione del diritto di voto o la perdita o interruzione della titolarità del diritto reale legittimante e/o del relativo diritto di voto. ----------

7.10 La maggiorazione del diritto di voto viene meno: ----------

a) in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'azione che comporti la perdita del diritto reale legittimante. ----------

Per "cessione" si intende ogni operazione che comporti il trasferimento dell'azione, come pure la costituzione di pegno, di usufrutto o di altro vincolo sull'azione quando ciò comporti la perdita del diritto di voto da parte dell'azionista. La costituzione di pegno, di usufrutto o di altro vincolo e la cessione della nuda proprietà con mantenimento dell'usufrutto non determinano la perdita della legittimazione al beneficio del voto maggiorato, qualora il diritto di voto sia conservato in capo al soggetto iscritto nell'Elenco Speciale. Se, a seguito della costituzione di alcuno dei predetti diritti o vincoli, il titolare del diritto reale legittimante originariamente iscritto nell'Elenco Speciale (i) perde il diritto di voto in relazione a tutte o a parte delle azioni iscritte nell'Elenco Speciale e (ii) successivamente lo riacquista, deve effettuare, per le azioni in relazione alle quali si è verificata la predetta causa di interruzione, una nuova richiesta di iscrizione nell'Elenco Speciale. In riferimento a tali azioni, il diritto alla maggiorazione matura con il decorso integrale del periodo di maturazione di ventiquattro mesi decorrente dalla nuova iscrizione. Resta fermo che, nelle ipotesi di cessione a titolo oneroso o gratuito aventi ad oggetto solo una parte delle azioni a voto maggiorato, il cedente conserva il voto maggiorato sulle azioni diverse da quelle cedute; ----

b) cessione diretta o indiretta di partecipazioni di controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e 93 TUF in società o enti che detengono azioni a voto maggiorato in misura superiore alla soglia prevista dall'art. 120, comma 2, del TUF. ----------

7.11 La maggiorazione del diritto di voto già maturata ovvero, se non ancora maturata, il periodo di titolarità necessario alla maturazione del voto maggiorato si conserva con piena validità ed efficacia nei seguenti casi: -----

a) costituzione, da parte del soggetto iscritto nell'Elenco Speciale, di pegno, di usufrutto o di altro vincolo sulle Azioni con conservazione del diritto di voto in capo al titolare del diritto reale legittimante; ----------

b) successione a causa di morte a favore dell'erede e/o legatario; ----------

c) fusione o scissione del titolare del diritto reale legittimante a favore della società risultante dalla fusione o beneficiaria della scissione; ----------

d) trasferimento da un OICR ad altro OICR (o da un comparto ad altro comparto dello stesso OICR) gestiti dalla medesima SGR; ----------

e) in caso di trasferimenti infra-gruppo da parte del titolare del diritto reale legittimante a favore del soggetto che lo controlla ovvero a favore di società da esso controllate o sottoposte a comune controllo. ----------

7.12 La maggiorazione del diritto di voto già maturata ovvero, se non ancora maturata, il periodo di titolarità necessario alla maturazione del voto maggiorato si estende, in conformità a quanto previsto dal successivo paragrafo: ----------

a) proporzionalmente alle azioni di nuova emissione, in caso di aumento di capitale gratuito ai sensi dell'art. 2442 cod. civ. e di aumento di capitale a pagamento mediante nuovi conferimenti effettuati in esercizio del diritto di opzione; ----------

b) alle azioni assegnate in concambio di quelle cui è attribuito il diritto di voto maggiorato, in caso di fusione o di scissione, qualora ciò sia previsto dal relativo progetto; ----------

c) proporzionalmente alle azioni di nuova emissione in caso di esercizio del diritto di conversione connesso a obbligazioni convertibili e altri titoli di debito comunque strutturati, purché ciò sia previsto nel regolamento di tali strumenti finanziari. ----------

7.13 Nei predetti casi di estensione, le nuove azioni acquisiscono la maggiorazione del diritto di voto: *(i)* per le azioni di nuova emissione o assegnate in concambio spettanti al titolare in proporzione alle azioni da esso detenute per le quali sia già maturata tale maggiorazione, dal momento dell'iscrizione nell'Elenco Speciale, senza necessità di un ulteriore decorso del periodo continuativo di possesso; *(ii)* per le azioni di nuova emissione o assegnate in concambio spettanti al titolare in proporzione alle azioni da esso detenute per le quali la maggiorazione del diritto di voto non sia già maturata (ma sia in via di maturazione), dal momento del compimento del periodo di appartenenza calcolato a partire dalla originaria iscrizione nell'Elenco Speciale. ----------

7.14 In tali casi, i titolari del diritto reale legittimante avrebbero diritto di richiedere l'iscrizione nell'Elenco Speciale anche con riferimento alle azioni maggiorate o alle azioni ricevute in concambio con la stessa anzianità d'iscrizione delle azioni già iscritte nell'Elenco Speciale (con conseguente conservazione del beneficio del voto maggiorato ove già maturato). --------

7.15 È sempre riconosciuta la facoltà in capo a colui cui spetta il diritto di voto maggiorato di rinunciare in ogni tempo irrevocabilmente (in tutto o in parte) alla maggiorazione del diritto di voto, mediante comunicazione scritta da inviare alla Società, fermo restando che la maggiorazione del diritto di voto può essere nuovamente acquisita rispetto alle azioni per le quali è stata

rinunciata con una nuova iscrizione nell'Elenco Speciale e il decorso integrale del periodo di appartenenza continuativa non inferiore a 24 mesi. ----------
7.16 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. ----------
7.17 Laddove non diversamente previsto, ai fini del presente articolo la nozione di "controllo" è quella di cui agli artt. 2359 c.c. e 93 del d.lgs. n. 58/1998." ----------
Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------
Il Presidente passa quindi alla votazione della proposta di delibera della quale è stata data lettura, invitando il Rappresentante Designato a dichiarare le istruzioni di voto ricevute. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara che: ----------
- n. 59.313.647 (cinquantanovemilionitrecentotredicimilaseicentoquarantasette) azioni hanno espresso voto favorevole, pari all'83,562911% delle azioni rappresentate; ----------
- n. 11.667.182 (undicimilioniseicentosessantasettemilacentottantadue) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti: nessuno. ----------
Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Straordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 59.313.647 (cinquantanovemilionitrecentotredicimilaseicentoquarantasette) azioni. --------
L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"G"**. ----------
Il Presidente inizia quindi la trattazione del secondo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria: ----------
2. Modifica dell'art. 13 dello statuto sociale per introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------
Il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: -
"*L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,* ----------
- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione; ----------
---------- *delibera* ----------
- *di modificare – con efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese – l'articolo 13 dello Statuto sociale nel testo proposto nella relazione illustrativa e al quale si rimanda integralmente;* ----------

- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché la deliberazione sia iscritta nel competente Registro delle Imprese, con facoltà di apportarvi qualsiasi modifica e/o integrazione, di carattere non sostanziale, che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle Autorità competenti*". ----------

Il Presidente dà quindi lettura del testo modificato dell'art. 13 dello Statuto, quale riportato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione: --------

"**Articolo 13** ----------

13.1 (invariato). ----------

13.2 (invariato) ----------

13.3 La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto 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. **La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. Il soggetto designato, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.** ----------

13.4 La Società potrà prevedere, nell'avviso di convocazione, che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente mediante conferimento di delega o subdelega di voto al rappresentante designato, con le modalità previste dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili." ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 59.845.290 (cinquantanovemilioniottocentoquarantacinquemiladuecentonovanta) azioni hanno espresso voto favorevole, pari all'84,311906% delle azioni rappresentate; -------
- n. 11.135.539 (undicimilionicentotrentacinquemilacinquecentotrentanove) azioni hanno espresso voto contrario; ----------
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti: nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Straordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza, con il voto favorevole di numero 59.845.290 (cinquantanovemilioniottocentoquarantacinquemiladuecentonovanta) azioni. ----

L'esito della votazione risulta dal rapporto consegnatomi da Presidente e che io

notaio provvedo ad allegare al presente verbale sotto la lettera **"H"**. ----------

Il Presidente inizia quindi la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria: ----------

3. Modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. ----------

Il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Straordinaria, quale formulata dal Consiglio di Amministrazione: - "*L'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.,* ----------

- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione; ----------

---------- *delibera* ----------

- *di modificare – con efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese – gli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto sociale nel testo proposto nella relazione illustrativa e al quale si rimanda integralmente;* ----------
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché la deliberazione sia iscritta nel competente Registro delle Imprese, con facoltà di apportarvi qualsiasi modifica e/o integrazione, di carattere non sostanziale, che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle Autorità competenti*". ----------

Il Presidente dà quindi lettura del testo modificato degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto, quale riportato nella Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione: ----------

"**Articolo 11** ----------

11.1 (invariato) ----------

11.2 L'Assemblea deve essere convocata**, anche in unica convocazione,** mediante avviso pubblicato sul sito Internet della società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte. ----------

11.3 (invariato) ----------

11.4 (invariato)" ----------

"**Articolo 18** ----------

18.1 (invariato) ----------

18.2 ~~Di regola~~ La convocazione è fatta **con mezzi idonei in considerazione dei tempi di preavviso**~~, a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio~~ almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a **un giorno** ~~due giorni~~. ----------

L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati." ----------

"**Articolo 19** ----------

19.1 (invariato) ----------

19.2 ~~Nell'ambito di ciascuna riunione~~ Il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta." ----------

"Articolo 22 ----------

"22.1 (invariato) ----------

22.2 I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. ----------

La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società 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 siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. ----------

~~Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale."~~ ----------

Ultimata la lettura della proposta di deliberazione il Presidente chiede alla dott.ssa Lorena Chiocca, qui presente per conto del Rappresentante Designato, se sia in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega. La dott.ssa Lorena Chiocca dichiara di essere in possesso di istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega e attesta che partecipano alla votazione n. 70.980.829 (settantamilioninovecentottantamilaottocentoventinove) azioni relativamente alle quali è pervenuta la comunicazione prevista dall'art. 83-*sexies* del TUF, pari al 64,328081% del totale delle n. 110.341.903 azioni ordinarie costituenti il capitale sociale. ----------

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

- n. 70.577.029 (settantamilionicinquecentosettantasettemilaventinove) azioni hanno espresso voto favorevole, pari al 99,431114% delle azioni rappresentate; --
- n. 403.800 (quattrocentotremilaottocento) azioni hanno espresso voto contrario;
- n. 0 (zero) azioni si sono astenute dal voto; ----------
- non votanti nessuno. ----------

Il Presidente proclama il risultato della votazione e quindi dichiara che l'Assemblea Straordinaria ha approvato la proposta a larga maggioranza con il voto favorevole di numero 70.577.029 (settantamilionicinquecentosettantasettemilaventinove) azioni. ----------

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

Si allegano inoltre al presente atto: ----------

- sotto la lettera **"L"** la Relazione Illustrativa sugli argomenti nn. 1, 2, 3 e 4 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria, redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF; ----------
- sotto la lettera **"M"** la Relazione Illustrativa sull'argomento n. 5 all'ordine del giorno dell'Assemblea Ordinaria e sugli argomenti nn. 1, 2 e 3 all'ordine del giorno dell'Assemblea Straordinaria, redatta dal Consiglio di Amministrazione ex articolo 125 ter TUF; ----------
- sotto la lettera **"N"** il fascicolo di bilancio comprendente la Relazione sulla

gestione, la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, il bilancio al 31 dicembre 2024 con la relazione del Collegio Sindacale e la relazione della Società di Revisione, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 con la relazione della Società di Revisione; ----------

- sotto la lettera **"O"** la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; ----------
- sotto la lettera **"P"** l'indicazione del voto espressa per ciascuna votazione con il relativo quantitativo azionario; ----------
- sotto la lettera **"Q"** lo statuto della Società aggiornato con le modifiche approvate dalla presente Assemblea; ----------
- sotto la lettera **"R"** il Regolamento dell'Assemblea della Società aggiornato con le modifiche approvate dalla presente Assemblea. ----------

Null'altro essendovi da deliberare all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la presente Assemblea essendo le ore undici e quarantatre minuti. -------

***** ----------

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

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

Io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me e da persona di mia fiducia su undici fogli per quarantuno facciate intere e parte della quarantaduesima e da me letto al comparente che lo ha approvato e confermato. ----------

Sottoscritto alle ore dodici e dieci minuti. ----------

F.ti Antonio Rizzi - DANIELA CENNI ----------

Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

1

ALLEGATO "A" AL REP. 50311/32363

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria	Straordinaria
1		COMPUTERSHARE SPA IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE DESIGNATO (SUBDELEGA TREVISAN) NELLA PERSONA DI LORENA CHIOCCA	0	0
1	D	UBS CH INDEX FUND 3 REAL ESTATE WORLD EX CH SECURITIES NSL UBS FUND MANAGEMENT SWITZERLAND AG	13.628	13.628
2	D	NFS LIMITED	4.459	4.459
3	D	STICHTING SHELL PENSIOENFONDS	46.800	46.800
4	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED MARKETS R	1.920	1.920
5	D	MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND	122.661	122.661
6	D	ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND	7.158	7.158
7	D	SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND	4.600	4.600
8	D	CAMBRIA GLOBAL REAL ESTATE ETF	143.823	143.823
9	D	UNISUPER	19.260	19.260
10	D	AMP SUPER FUND	17.220	17.220
11	D	ISHARES CORE FTSE GLOBAL PROPERTY EX AUSTRALIA (AUD HEDGED) ETF	10.080	10.080
12	D	BLACKROCK INDEX SELECTION FUND	90.526	90.526
13	D	VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND	43.736	43.736
14	D	EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO	1.264	1.264
15	D	STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN	12.521	12.521
16	D	VERT GLOBAL SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND	20.822	20.822
17	D	UNIVERSAL-INVESTMENT-GESELLSCHAFT MBH ON BEHALF OF EPOTIF MASTERFONDS	4.058	4.058
18	D	BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED	240.720	240.720
19	D	AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED	29.951	29.951
20	D	DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND	166	166
21	D	IN EQ ACWI EX US AETF NON FLIP	63.932	63.932
22	D	DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND	9.559	9.559
23	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: DEVELOPED EX-JAPAN REIT INDEX MOTHER FUND	208	208
24	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: MHTB WORLD REIT INDEX MOTHER FUND	48.449	48.449
25	D	ACADIAN INTERNATIONAL SMALL-CAP EQUITY CIT	41.624	41.624
26	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY GLOBAL REIT MOTHER FUND	8.906	8.906
27	D	SCHRODER GAIA	41.830	41.830
28	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND	6.703	6.703
29	D	THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY DEVELOPED REIT INDEX MOTHER FUND	1.275	1.275
30	D	ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL	26.546	26.546
31	D	PENSIONSKASSE SUVA	561.478	561.478
32	D	SUVA	2.679.612	2.679.612
33	D	HSBC ETFS PLC NORTH WALL QUAY	33.419	33.419
34	D	ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP FUND	271.831	271.831
35	D	DOMINION ENERGY INC DEFINED BENEFIT MASTER TRUST	22.553	22.553

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria	Straordinaria
36	D	BLACKROCK FUND MANAGERS LTD	33.793	33.793
37	D	ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY II FUND LLC	9.775	9.775
38	D	ACADIAN NON US MICROCAP EQUITY FUND LLC	273.327	273.327
39	D	BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC	403.800	403.800
40	D	BLACKROCK LIFE LTD	13.722	13.722
41	D	TEXTRON INC MASTER TRUST	119.800	119.800
42	D	TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	5.047	5.047
43	D	ENSIGN PEAK ADVISORS INC	295.311	295.311
44	D	ISHARES DVLPD MKT PRO YLD UCITS ETF	80.821	80.821
45	D	ISHARES EUROPEAN PROP YLD UCITS ETF	591.035	591.035
46	D	AK PERM FND DFA INTL SMALL CO	95	95
47	D	STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR HET SCHILDERS AFWERK IJF	6.195	6.195
48	D	VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	60.246	60.246
49	D	CITI RETIREMENT SAVINGS PLAN	7.379	7.379
50	D	STICHTING PENSIOENFONDS HORECA AND CATERING	34.875	34.875
51	D	THE BNYM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERTY SECURITIES EQUITY INDEX FUND UK	285.060	285.060
52	D	BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMERICA	24.978	24.978
53	D	UPS GROUP TRUST	19.680	19.680
54	D	CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD.	20.555	20.555
55	D	THE NOMURA TRUST AND BANKING C	10.138	10.138
56	D	LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	216.410	216.410
57	D	DIGITAL FUNDS STARS EUROPE SMALLER COMPANIES	19.202	19.202
58	D	WM POOL - EQUITIES TRUST NO. 77	7.338	7.338
59	D	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG.	41.410	41.410
60	D	NORGES BANK	706.318	706.318
61	D	STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL	20.484	20.484
62	D	LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND	51.863	51.863
63	D	NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND	9.035	9.035
64	D	1199SEIU HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND	28.801	28.801
65	D	QIC LISTED REAL ESTATE FUND	17.524	17.524
66	D	MRFF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD.	4.906	4.906
67	D	FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 PTY LTD	12.826	12.826
68	D	NORTHERN TRUST UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND	6.973	6.973
69	D	UNITED NATIONS JOINT STAFF PENSION FUND.	26.797	26.797
70	D	GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BRD	13.590	13.590
71	D	RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA	4.517	4.517
72	D	COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS EMPLOYEES DEFERRED COMPENSATION PLAN	11.858	11.858
73	D	MARGARET A CARGILL FOUNDATION	25.400	25.400
74	D	NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST	56.277	56.277
75	D	ANNE RAY FOUNDATION	45.700	45.700
76	D	CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN	6.361	6.361
77	D	WELLINGTON FINANCIALS ABSOLUTE RETURN FUND (BERMUDA) L.P C/O WELLINGTON ALTERNATIVE INVESTMENTS LLC	325.744	325.744

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria	Straordinaria
78	D	WELLINGTON PAGOSA FUND (CAYMAN) II LTD. C/O WELLINGTON ALTERNATIVE INVESTMENTS LLC	243.752	243.752
79	D	WELLINGTON-CIS DIVERSIFYING STRATEGIES FUND (CAYMAN) L.P.	72.763	72.763
80	D	MISSOURI EDUCATION PENSION TRUST	70.776	70.776
81	D	WELLINGTON MASTER EMERGING ALTERNATIVES FUND (CAYMAN) L.P C/O WELLINGTON MANAGEMENT COMPANY LLP ACTING AS IA	5.000	5.000
82	D	ACADIAN NON-U.S. SMALL-CAP EQUITY EXTENSION FUND LLC C/O ACADIAN ASSET MANAGEMENT LLC ACTING AS FUND MANAGER	29.052	29.052
83	D	LUMYNA-MARSHALL WACE UCITS SICAV-LUMYNA-MW TOPS UCITS FUND	990	990
84	D	BG MASTER FUND ICAV.	5.187	5.187
85	D	TWO SIGMA EQUITY RISK PREMIA PORTFOLIO LLC.	4.690	4.690
86	D	COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4.	31.440	31.440
87	D	LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED	1.785	1.785
88	D	LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITEDONS MANAGEMENT) LIMITED	183.854	183.854
89	D	OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND.	127.561	127.561
90	D	MANULIFE GLOBAL FUND (SICA	46.500	46.500
91	D	PFZW LRE STATE STREET	261.643	261.643
92	D	TWO SIGMA INTERNATIONAL CORE	60	60
93	D	TWO SIGMA WORLD CORE FUND LP	20	20
94	D	ABRDN OEIC IV-ABRDN GLOBAL REIT TRACKER FUND	14.730	14.730
95	D	WELLINGTON INSTITUTIONAL MULTI-STRATEGY MASTER FUND (CAYMAN).	92	92
96	D	POINT72 ASSOCIATES LLC C/O FINSCO LIMITED	151	151
97	D	SUN LIFE SCHRODER GLOBAL MID CAP FUND	63.093	63.093
98	D	TWO SIGMA ABSOLUTE RETURN PORTFOLIO LLC	18.110	18.110
99	D	WELLINGTON FINANCIALS ABSOLUTE RETURN FUND LP	147.150	147.150
100	D	LMA IRELAND-MAP 501.	4.371	4.371
101	D	MARSHALL WACE INVESTMENT STRATEGIES - MARKET NEUTRAL TOPS FUND C/O MARSHALL WACE IRELAND LIMITED	29.500	29.500
102	D	LMAP 909 SUB FUND OF LMAP IRELAND ICAV	6.765	6.765
103	D	ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY ACWI EX US ALPHA EXTENSION	41.703	41.703
104	D	WELLINGTON GLOBAL MULTI-STRATEGY MASTER FUND (CAYMAN) L.P.	25.984	25.984
105	D	MWIS TOPS FUND C/O MARSHALL WACE IRELAND LIMITED	101	101
106	D	AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	492	492
107	D	SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	519.040	519.040
108	D	SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	37.600	37.600
109	D	NORTH ATLANTIC STATES CARPENTERS GUARANTEED ANNUITY FUND	25.183	25.183
110	D	SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF	3.629	3.629
111	D	IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	49.762	49.762
112	D	STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	33.509	33.509
113	D	ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDREAL ESTATE ETF	9.371	9.371
114	D	ISHARES ENVIRONMENTALLY AWARE REAL ESTATE ETF	336	336

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

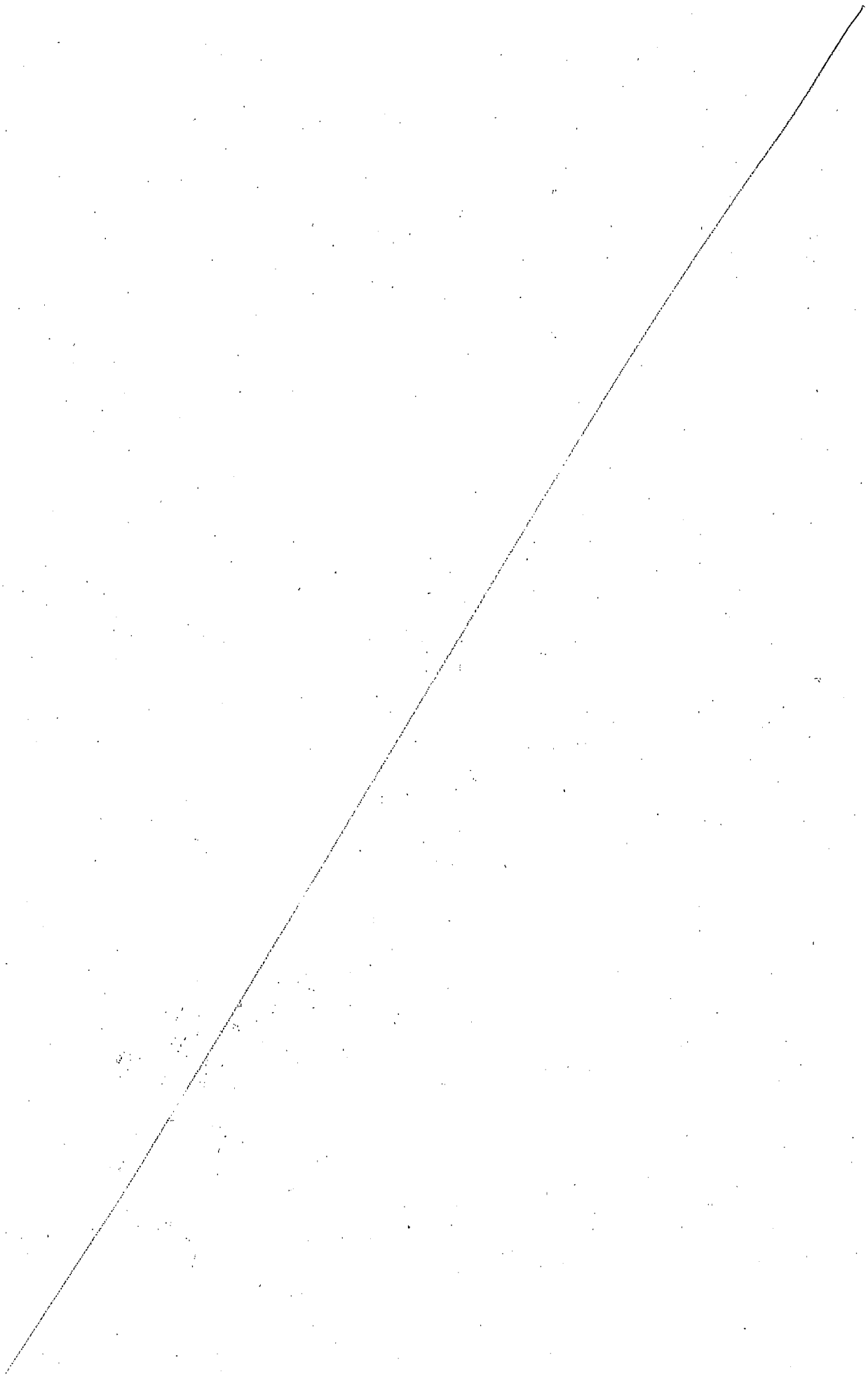
Badge	Titolare / Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria	Straordinaria
115	D	ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	9.727	9.727
116	D	ISHARES GLOBAL REIT ETF	170.593	170.593
117	D	ISHARES MSCI INTL SMALL-CAP MULTIFACTOR ETF	40.265	40.265
118	D	INTERNATIONAL MONETARY FUND	46.425	46.425
119	D	VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	125.360	125.360
120	D	NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM	14.525	14.525
121	D	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG ON BEHALF OF ZURICH INVESTINSTITUTIONAL FUNDS	11.436	11.436
122	D	SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	130.147	130.147
123	D	STATE STREET GLOBAL REAL ESTATENONLENDING COMMON TRUST FUND	214.376	214.376
124	D	ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	101.289	101.289
125	D	MERCER UCITS COMMON CONTRACTUALFUND	38.311	38.311
126	D	MONTANA BOARD OF INVESTMENTS	25.728	25.728
127	D	STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D	13.004	13.004
128	D	CITY OF NEW YORK GROUP TRUST	7.150	7.150
129	D	ARR INT EX US ALPHA EXTENSION TRUST FUND	268.103	268.103
130	D	MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	3.156	3.156
131	D	TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	3.352	3.352
132	D	DIMENSIONAL FUNDS PLC	6.137	6.137
133	D	PUBLIC EMPLOYEES` LONG-TERM CARE FUND	4.408	4.408
134	D	SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	58.569	58.569
135	D	TENNESSEE CONSOLIDATED RETIREMENT SYSTEM	41.827	41.827
136	D	UBS (IRL) ETF PLC	5.159	5.159
137	D	BRIGHTER SUPER	13.162	13.162
138	D	AWARE SUPER	16.569	16.569
139	D	VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	12.946	12.946
140	D	PERPETUAL PRIVATE RI REAL ESTATE FUND	681	681
141	D	AUSTRALIAN RETIREMENT TRUST	17.452	17.452
		Totale azioni	**12.123.866** 10,987545%	**12.123.866** 10,987545
2		COMPUTERSHARE SPA IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE DESIGNATO NELLA PERSONA DI LORENA CHIOCCA	0	0
1	D	COOPERATIVA RENO SOC. COOP.	23.017	23.017
2	D	COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA` COOPERATIVA	45.153.442	45.153.442
3	D	COOP LOMBARDIA SOCIETA` COOPERATIVA	2.678.879	2.678.879
4	D	UNICOOP TIRRENO SOCIETA` COOPERATIVA	11.001.625	11.001.625
		di cui 1.350.000 azioni in garanzia a FACTORCOOP S.P.A.;		
		Totale azioni	**58.856.963** 53,340536%	**58.856.963** 53,340536

Elenco Intervenuti (Tutti ordinati cronologicamente)

Assemblea Ordinaria/Straordinaria

Badge	Titolare Tipo Rap.	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria	Straordinaria
		Totale azioni in proprio	0	0
		Totale azioni in delega	70.980.829	70.980.829
		Totale azioni in rappresentanza legale	0	0
		TOTALE AZIONI	70.980.829	70.980.829
			64,328081%	64,328081%
		Totale azionisti in proprio	0	0
		Totale azionisti in delega	145	145
		Totale azionisti in rappresentanza legale	0	0
		TOTALE AZIONISTI	145	145
		TOTALE PERSONE INTERVENUTE	1	1

Legenda:
D: Delegante R: Rappresentato legalmente



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

Assemblea Ordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "B" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

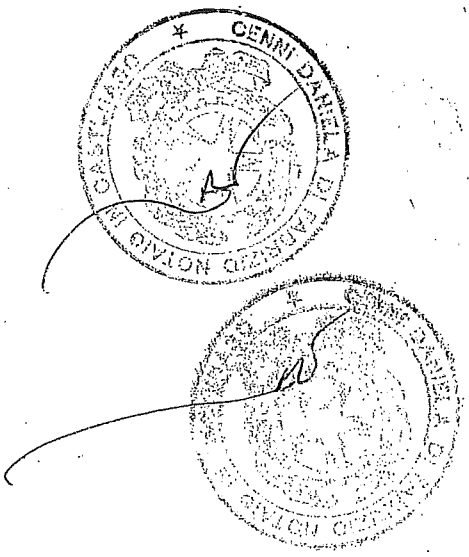
Oggetto : **Approvazione del Bilancio al 31/12/2024**

Hanno partecipato alla votazione:

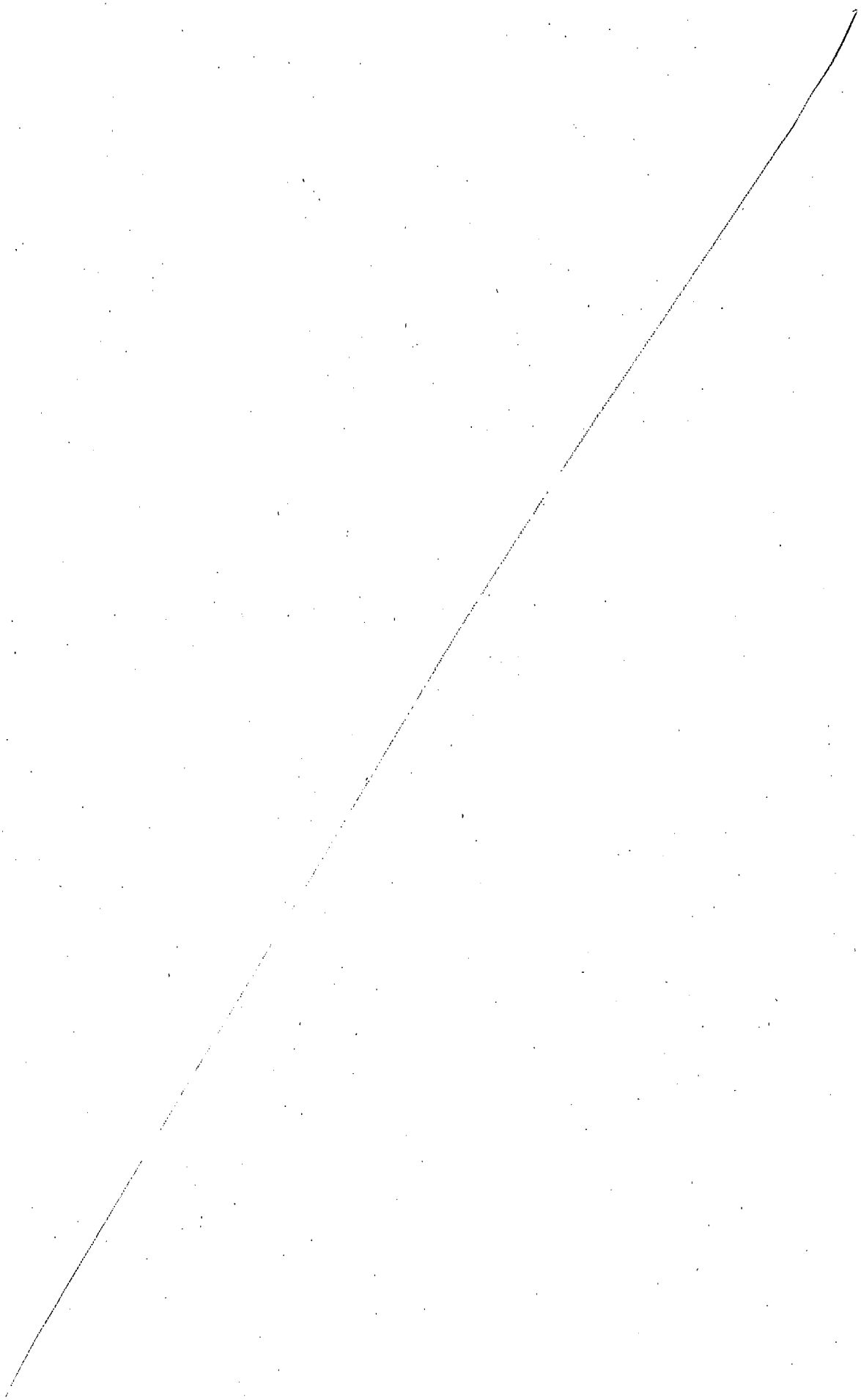
-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto, pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	70.926.283	99,923154	99,923154	64,278648
Contrari	47.396	0,066773	0,066773	0,042954
Sub Totale	70.973.679	99,989927	99,989927	64,321601
Astenuti	7.150	0,010073	0,010073	0,006480
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	7.150	0,010073	0,010073	0,006480
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081



Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



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

Assemblea Ordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "C" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

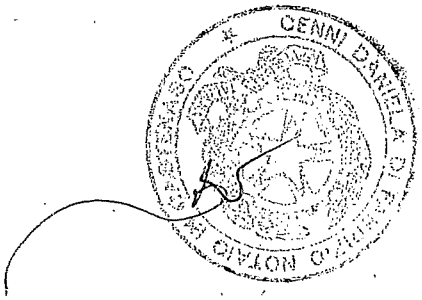
Oggetto : **Destinazione del risultato d'esercizio e distribuzione del dividendo**

Hanno partecipato alla votazione:

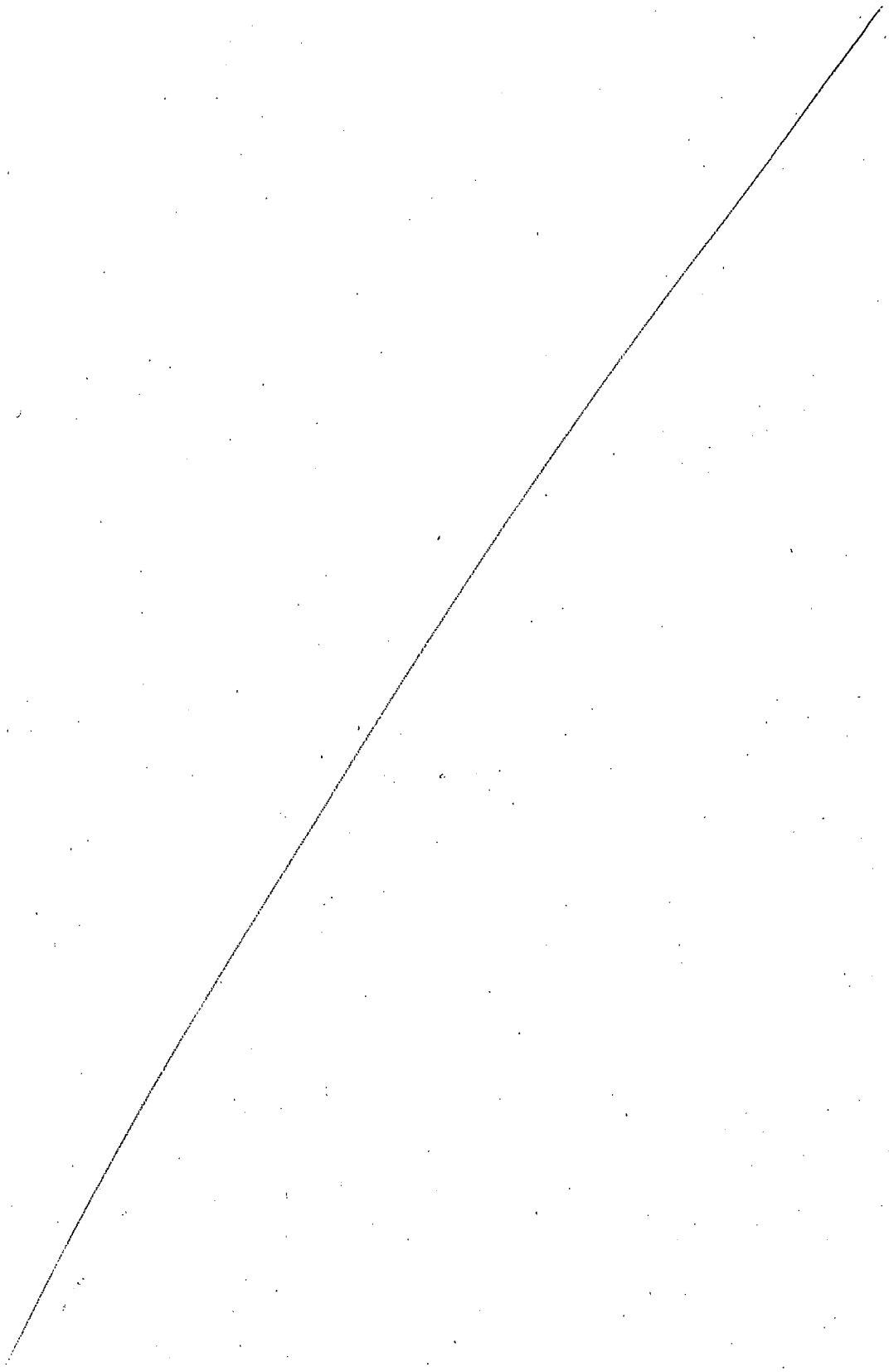
-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto, pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Contrari	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081



Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



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

Assemblea Ordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "D" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

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

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni

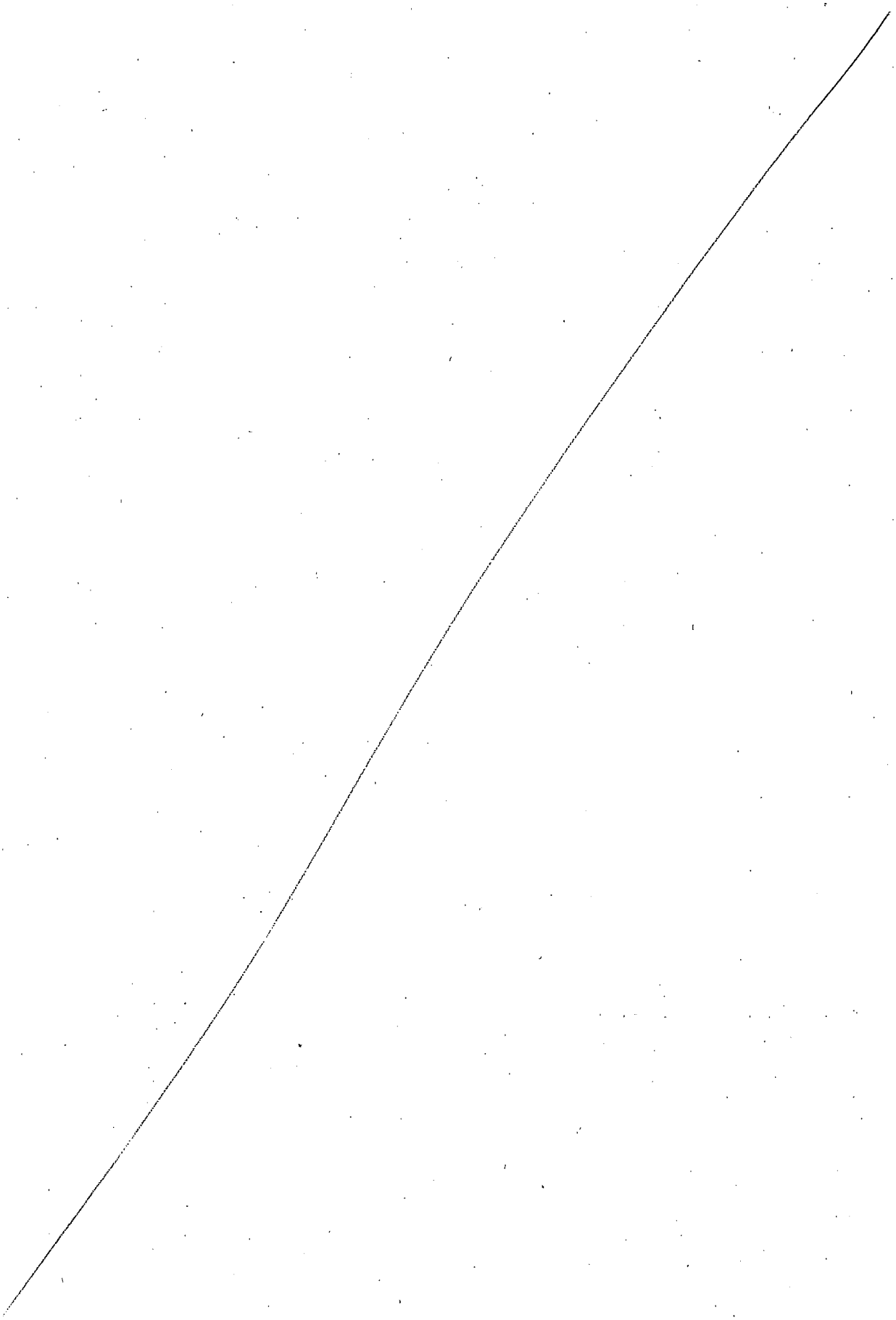
ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto,

pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	67.290.749	94,801301	94,801301	60,983858
Contrari	3.690.080	5,198699	5,198699	3,344224
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



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

Assemblea Ordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "E" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

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

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni

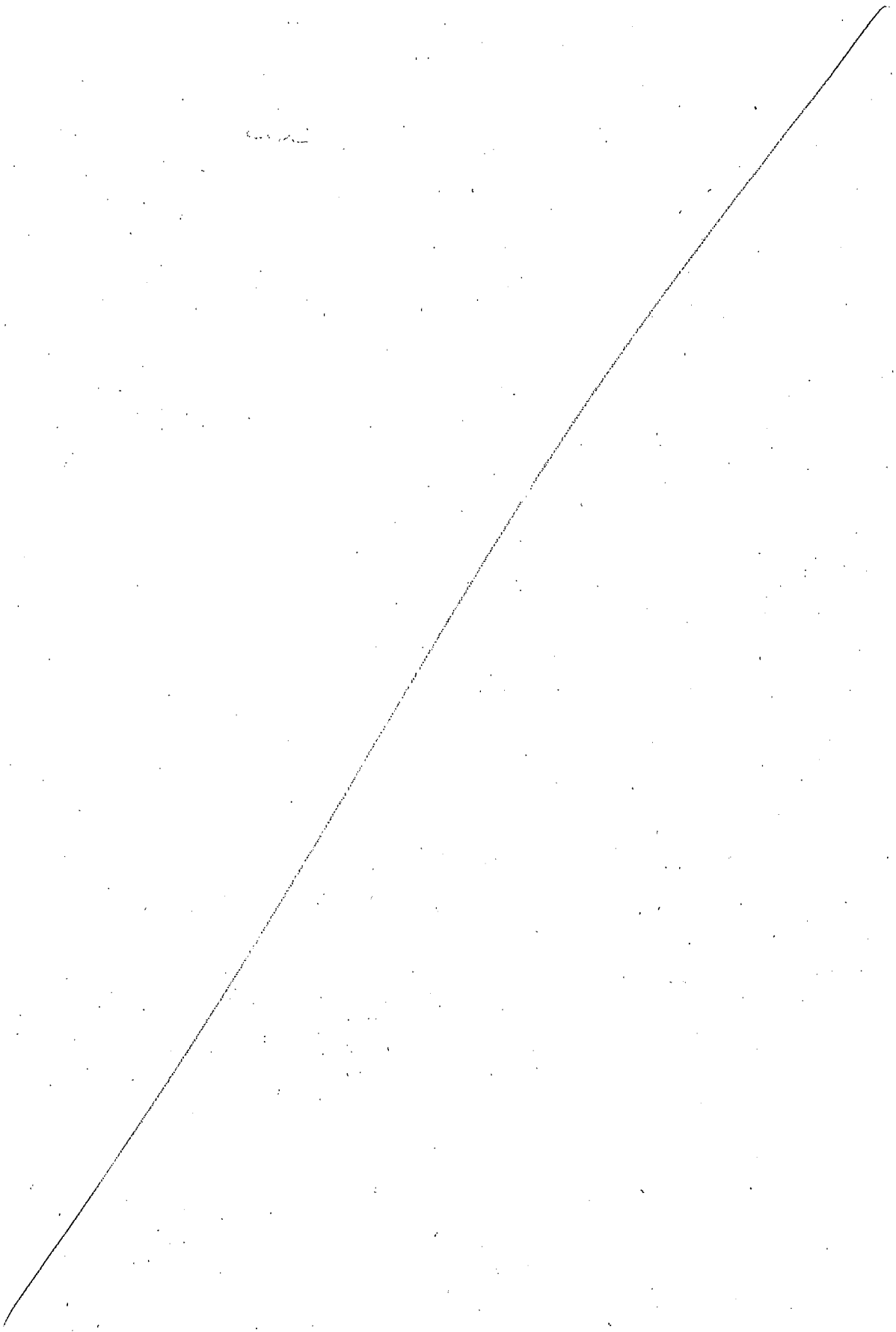
ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto,

pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	67.739.739	95,433852	95,433852	61,390766
Contrari	3.241.090	4,566148	4,566148	2,937316
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



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

Assemblea Ordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "F" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

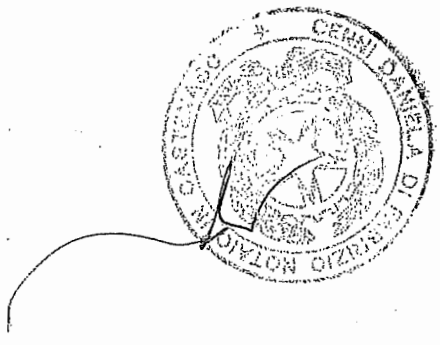
Oggetto : **Modifiche al `Regolamento dell'Assemblea della società`**

Hanno partecipato alla votazione:

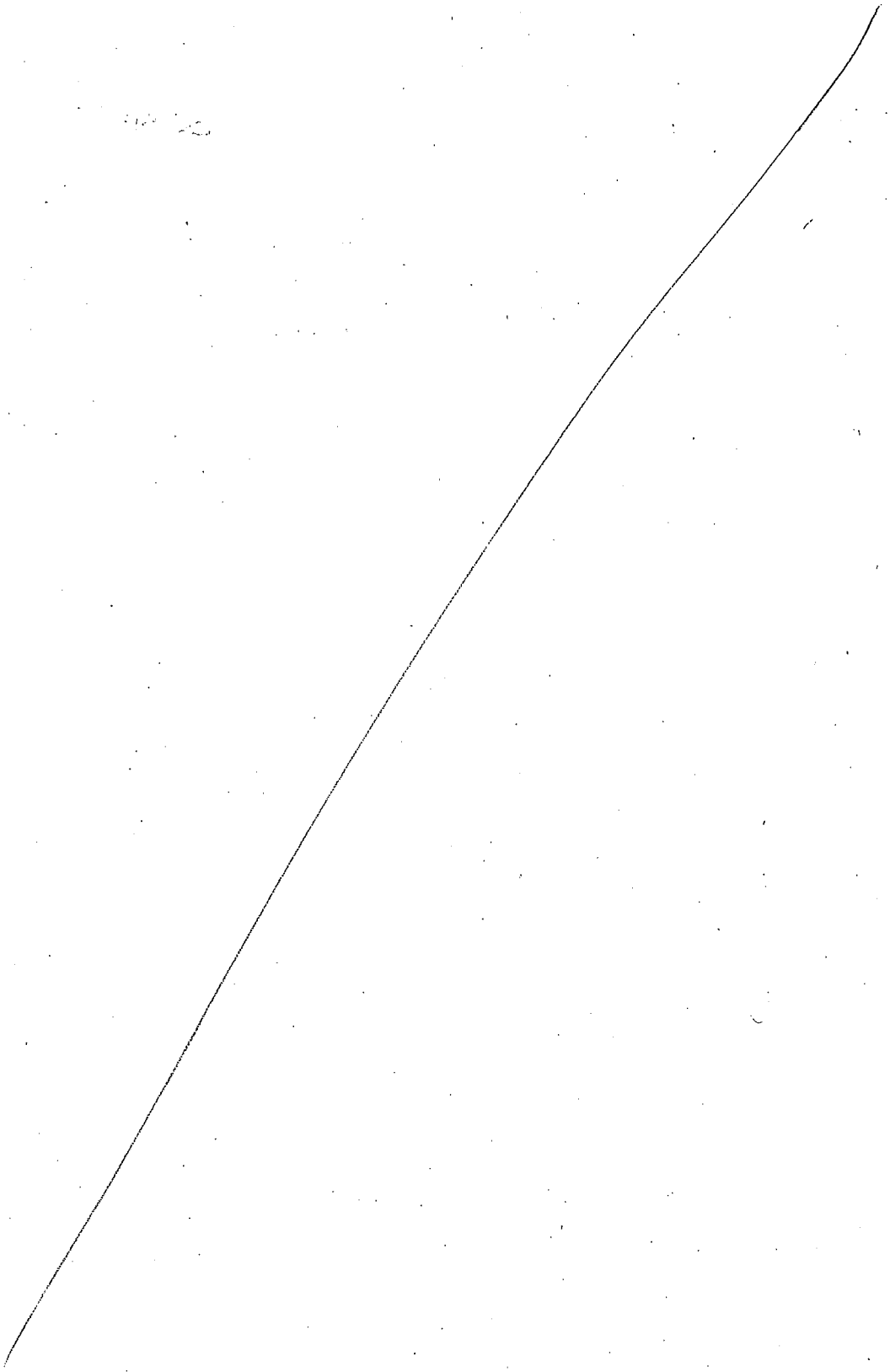
-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto, pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	63.086.380	88,878055	88,878055	57,173547
Contrari	7.894.449	11,121945	11,121945	7,154534
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081



Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste:1 Azionisti. :145



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

Assemblea Straordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "G" AL REP. 50311 / 32361

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto, pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	59.313.647	83,562911	83,562911	53,754417
Contrari	11.667.182	16,437089	16,437089	10,573664
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145

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

Assemblea Straordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "H" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Modifica dell'art. 13 dello statuto sociale per introdurre la possibilità di tenere le assemlee esclusivamente mediante `rappresentante designato`**

Hanno partecipato alla votazione:

-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni

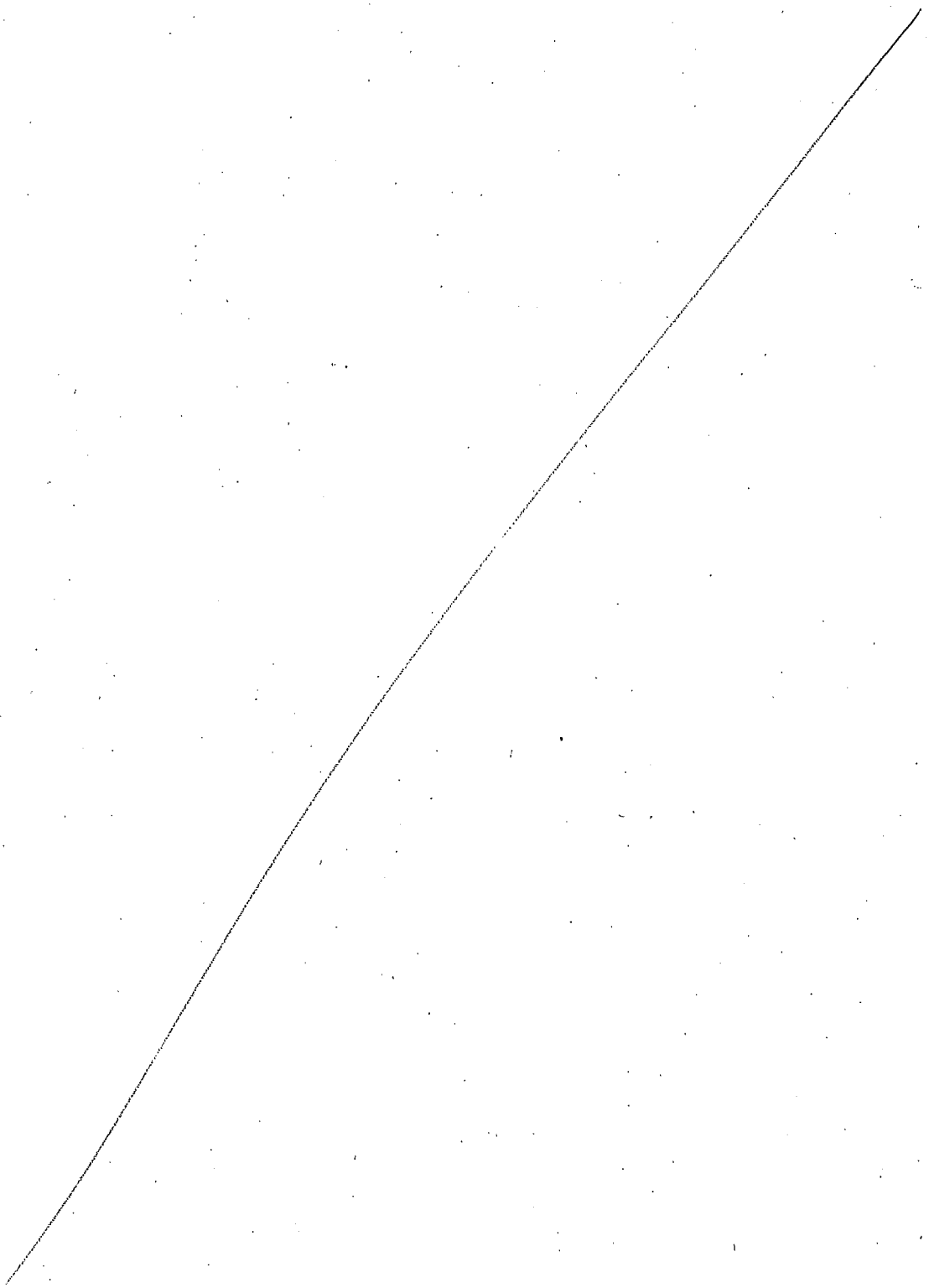
ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto,

pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	59.845.290	84,311906	84,311906	54,236232
Contrari	11.135.539	15,688094	15,688094	10,091850
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



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

Assemblea Straordinaria del 16 aprile 2025

ALLEGATO "1" AL REP. 50311/32361

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Modifica dell'artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale**

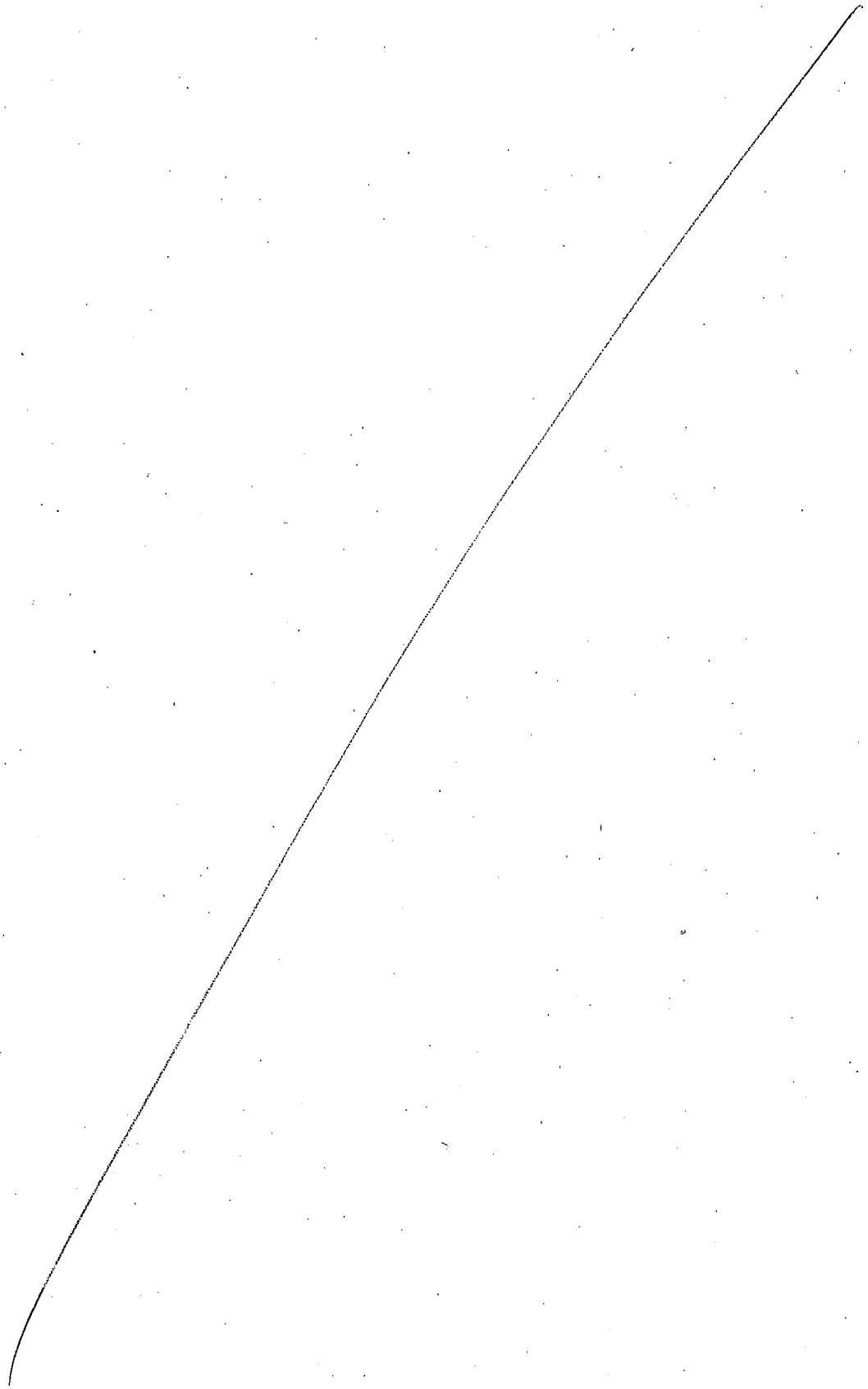
Hanno partecipato alla votazione:

-n° **145** azionisti, portatori di n° **70.980.829** azioni ordinarie, di cui n° **70.980.829** ammesse al voto, pari al **64,328081%** del capitale sociale.

Hanno votato:

		% Azioni Ordinarie Rappresentate (Quorum deliberativo)	% Azioni Ammesse al voto	%Cap. Soc.
Favorevoli	70.577.029	99,431114	99,431114	63,962128
Contrari	403.800	403.800	0,568886	0,365953
Sub Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081
Astenuti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0,000000	0,000000	0,000000
Sub totale	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	70.980.829	100,000000	100,000000	64,328081

Azionisti in proprio: 0
Azionisti in delega: 145
Teste: 1 Azionisti. :145



ALLEGATO "L" AL REP. 50311/32361

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

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.
16 APRILE 2025 - 17 APRILE 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUI PUNTI 1,2,3 e 4 ALL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE ORDINARIA DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A. PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 125-*TER* DEL D.LGS. N. 58/1998 E 84-*TER* DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999

* * *

Parte Ordinaria

1. **Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.**
4. **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento**

Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.

* * *

Punto 1 - Bilancio di esercizio al 31.12.2024; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione della società di revisione legale; Relazione del Collegio Sindacale; Presentazione del bilancio consolidato al 31.12.2024; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 6 marzo 2025, riporta una perdita netta pari ad Euro 26.921 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 117 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 8,2 milioni, pari al 6,6%, per effetto del conferimento, perfezionato in data 23 aprile 2024, di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie al fondo Food. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, per Euro 1.4 milioni con una incidenza sui ricavi pari al 25,2% sostanzialmente allineata a quella registrata al 31 dicembre 2023 pari al 25,0%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 65,3 milioni, è in miglioramento per Euro 93,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 19,2 milioni (svalutazioni pari ad Euro 120 milioni al 31 dicembre 2023).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, pari Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 milioni di Euro principalmente per effetto della cessione del 60% delle quote del fondo Food.

Al 31 dicembre 2024, a livello consolidato, il Gruppo IGD ha realizzato Ricavi Totali pari ad Euro 145,2 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente (Ricavi Totali al 31 dicembre 2023 pari ad Euro 156,7 milioni).

I ricavi da attività locativa sono pari a 134,8 milioni di Euro, in decremento del 5,3% rispetto

all'anno precedente. I costi diretti da attività locativa ammontano a 21 milioni di Euro e sono in decremento del 7,8% rispetto all'anno precedente.

Le spese generali della gestione caratteristica, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 13,5 milioni di Euro, in incremento dello 0,8% rispetto ai 13,4 milioni di Euro dell'anno precedente.

L'EBITDA della gestione caratteristica dei dodici mesi 2024 è pari ad Euro 102 milioni, in decremento del 5,7% rispetto all'anno precedente, mentre l'Ebitda complessivo è pari ad Euro 101,7 milioni, in incremento del 5,5%.

L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica è pari al 71,3% (72,1% al 31 dicembre 2023).

L'EBIT è positivo per Euro 66,5 milioni con un incremento di Euro 99,5 milioni rispetto all'anno precedente.

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,2 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

Il saldo del risultato della gestione finanziaria é passato da Euro 48,7 milioni del 31 dicembre 2023 ad Euro 67,1 milioni al 31 dicembre 2024.

Il risultato ante imposte al 31 dicembre 2024 è negativo, pari ad Euro 29,8 milioni, rispetto ad una perdita registrata nel 2023 pari ad Euro 81,8 milioni.

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo pari a Euro 30,1 milioni (perdita pari ad Euro 81,7 milioni al 31 dicembre 2023). Il *Funds From Operations* (FFO) della gestione caratteristica risulta pari ad Euro 35,6 milioni, in decremento di Euro 19,8 milioni rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2024 risulta in miglioramento rispetto all'esercizio precedente per circa 162 milioni di Euro. Gli indicatori di struttura finanziaria quali il *gearing ratio* (0,83) e il Loan to Value (44,4%) risultano in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2024

Al 31 dicembre 2024 il patrimonio immobiliare del Gruppo IGD ha raggiunto un valore di mercato, stimato dai periti indipendenti CBRE Valuation S.p.A., KROLL S.p.A., Cushman & Wakefield e Jones Lang LaSalle S.p.A pari ad Euro 1.685,55 milioni, in decremento rispetto agli Euro 1.698,10 milioni al 31 dicembre 2023.

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

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

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*
- *vista la Relazione del Collegio Sindacale;*
- *esaminato il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2024;*
- *preso atto della relazione della società di revisione Deloitte & Touche;*

delibera

di approvare il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2024, con una perdita netta pari ad Euro 26.920.946,65 *e la relativa Relazione del Consiglio di Amministrazione".*

* * *

Punto 2 - Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Il Consiglio di Amministrazione a seguito dell'operazione di apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali conclusa in data 23 aprile 2024 e del rimborso dei prestiti obbligazionari in essere perfezionato in data 4 marzo 2025, propone un dividendo unitario per azione di Euro 0,10 (con un ammontare totale distribuito pari a Euro 11.034.190,30).

Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

- *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro* 35.396.655,89, *in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Altre riserve di utili disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;*
- *di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;*
- *di destinare parte dell' incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla*

gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30.

Si rammenta che il dividendo sopra indicato sarà pagato a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente, divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione.

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

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

delibera

1. *di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89 in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Altre riserve di utili disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;*
2. *di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;*
3. *di destinare parte dell'incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30. .*

   Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente,

divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione.

*Il dividendo sarà messo in pagamento con stacco della cedola n. 7 a partire dal 14 maggio 2025; la legittimazione al pagamento del dividendo sarà determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'art. 83-*quater*, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, al termine della giornata contabile del* ***13 maggio 2025*** *(c.d.* **record date***), come previsto dall'art. 83-*terdecies *del medesimo D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;*

4. *di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."*

* * *

Punto 3 - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.

Signori Azionisti,
come a Voi noto, ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF, le società emittenti sono tenute a mettere a disposizione del pubblico la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dalla Società.
La predetta Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, viene messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.gruppoigd.it, sezione *Governance* - Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2025, e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com, nei modi e nei tempi di legge.
Ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e dell'art. 84-*quater* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, la predetta Relazione è articolata in due sezioni.
La prima sezione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2025, nonché le procedure utilizzate per l'adozione

e l'attuazione della stessa. Tale sezione, ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del TUF, introdotti dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea degli Azionisti.
Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta relativa alla prima sezione della suddetta Relazione:

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

- *esaminata la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'illustrazione della politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con riferimento all'esercizio 2025, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione della stessa,*

delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis) e 3-ter), del TUF, di approvare la prima sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025."*

*****

Punto 4 - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-*ter* del D. Lgs. 58/98 e dell'art. 84-*quater* del Regolamento Consob n. 11971/99: Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.

La seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti contiene l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche (per questi ultimi in forma aggregata) nell'esercizio 2024; tale sezione, ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 123-*ter* TUF, come introdotto dal D. Lgs. n. 49/2019, è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea degli Azionisti.
Con riferimento alla seconda sezione della Relazione, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta:

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

- *esaminata la seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti" prevista dall'art. 123-ter, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, predisposta dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, contenente l'indicazione dei compensi maturati e/o corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche, nell'esercizio 2024 o ad esso relativi;*

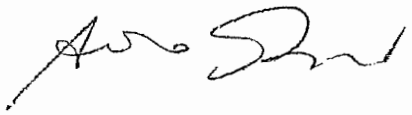
delibera

- *ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, in senso favorevole sulla seconda sezione della "Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti", approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 marzo 2025."*

* * *

Bologna, 6 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Antonio Rizzi



ALLEGATO "M" AL REP. 50311/32361

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

ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A.

16 APRILE 2025 – 17 APRILE 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUL PUNTO 5 ALL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE ORDINARIA E SUI PUNTI 1, 2 E 3 ALL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE STRAORDINARIA DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IGD SIIQ S.P.A., PREDISPOSTA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 125-*TER* DEL D.LGS. N. 58/1998 NONCHÉ DELL'ART. 72 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N. 11971/1999

* * *

Parte ordinaria

5. Modifiche al "Regolamento dell'Assemblea della Società". Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Parte Straordinaria

1. Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto di cui all'art. 127-*quinquies*, comma 1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

2. Modifica dell'art. 13 dello statuto sociale per introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

3. Modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

* * *

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. ("**IGD**" o la "**Società**") Vi ha convocato, in sede ordinaria e straordinaria, per discutere e deliberare, tra l'altro, in merito a quanto illustrato nel prosieguo della presente relazione (la "**Relazione**").

PARTE ORDINARIA

Punto 5. Modifiche al "Regolamento dell'Assemblea della Società". Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Viene anzitutto proposta una modifica di adeguamento del "*Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.*", come da ultimo

modificato con delibera assembleare del 20 aprile 2011 (il "**Regolamento Assembleare**"), al fine di adeguarlo alle modifiche statutarie proposte, qualora dovessero essere approvate dall'Assemblea dei Soci, secondo quanto illustrato nel prosieguo della presente Relazione.

1. Motivazioni e illustrazione delle modifiche proposte

Secondo quanto sarà illustrato in seguito, verrà sottoposta alla Vostra approvazione, tra le altre, la proposta di modifica dell'art. 13 dello statuto sociale di IGD ("**Statuto**") per introdurre la possibilità che le assemblee si tengano mediante la partecipazione esclusiva del c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "**TUF**").

A tale proposito, si rammenta che il vigente Regolamento Assembleare è predisposto sull'assunto che le assemblee si tengano esclusivamente in presenza.

Pertanto, ove l'assemblea dei soci di IGD convocata, in sede ordinaria e straordinaria, per il prossimo 16 e 17 aprile 2025, rispettivamente in prima e in seconda convocazione (l'"**Assemblea**") dovesse approvare la predetta proposta di modifica dell'articolo 13 dello Statuto, si renderebbe opportuno modificare anche il Regolamento Assembleare, con efficacia subordinata alla modifica statutaria anzidetta, prevedendo una norma di chiusura e coordinamento che chiarisca che, ove l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'articolo 135-*undecies*.1 del TUF, le previsioni del Regolamento Assembleare troverebbero applicazione solo in quanto compatibili.

2. Modifiche proposte

Di seguito si riporta il testo del Regolamento Assembleare con evidenza in grassetto della proposta di modifica.

REGOLAMENTO ASSEMBLEARE	
Testo attuale	**Testo proposto**
Articolo 21	Articolo 21
Il presente Regolamento può essere modificato dall'Assemblea che sia stata convocata per deliberare su tale argomento all'ordine del giorno.	*(invariato)*
Le deliberazioni sono assunte con le maggioranze previste per le deliberazioni dell'Assemblea ordinaria della Società.	*(invariato)*
	Ove le Assemblee si tengano, ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto sociale, mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tale opzione organizzativa sarà indicata nell'avviso di convocazione della specifica assemblea e in tale adunanza le previsioni di cui al presente Regolamento troveranno applicazione solo in quanto compatibili.

3. Condizione sospensiva

Posto che la modifica al Regolamento Assembleare proposta è funzionale ad adeguare lo stesso all'eventuale modifica dell'art. 13 dello Statuto, con previsione della facoltà di cui all'art. 135-*undecies*.1 del TUF, l'approvazione della modifica al Regolamento Assembleare sarebbe sottoposta alla condizione sospensiva di efficacia rappresentata dall'adozione della predetta modifica statutaria.

4. Proposta di delibera

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

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

- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;

- vista la proposta di modifica dell'articolo 13 dello statuto sociale volta ad introdurre la possibilità di tenere le assemblee mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-undecies.1 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 illustrata nella predetta Relazione del Consiglio di Amministrazione;

delibera

con efficacia subordinata all'approvazione della predetta proposta di modifica dell'articolo 13 dello statuto sociale di IGD,

- *di modificare l'articolo 21 del "Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." nel testo proposto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione e al quale si rimanda integralmente;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché si provveda a dare adeguata pubblicità, anche tramite pubblicazione sul sito web della Società, al "Regolamento dell'Assemblea della Società Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." come modificato*".

PARTE STRAORDINARIA

Punto 1. Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto di cui all'art. 127-*quinquies*, comma 1 del D. Lgs. 58/98. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento alla prima delle modifiche statutarie proposte, la stessa prevede una modifica dell'articolo 7 dello Statuto al fine di introdurvi 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.

1. Motivazioni e illustrazione delle modifiche statutarie relative al c.d. voto maggiorato

Premessa

In data 6 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, *inter alia*, di:

(i) convocare l'Assemblea per la modifica, *inter alia*, dell'art. 7 dello Statuto; e

(ii) con efficacia sospensivamente condizionata all'iscrizione della delibera dell'Assemblea presso il Registro delle Imprese di Bologna:

(aa) istituire l'elenco di cui all'art. 127-*quinquies* del TUF e all'art. 143-*quater* del regolamento adottato dalla Consob con delibera 11971/1999 ("**Regolamento Emittenti**") presso cui sarebbero iscritti, a loro richiesta, gli azionisti della Società legittimati alla maggiorazione che dovessero richiedere l'accesso a tale beneficio (l'"**Elenco Speciale**");

(bb) adottare il regolamento finalizzato a disciplinare le modalità di iscrizione, di tenuta e di aggiornamento dell'Elenco Speciale (il "**Regolamento Voto Maggiorato**").

Ove la proposta di modifica statutaria relativa al c.d. voto maggiorato dovesse essere approvata, il Regolamento Voto Maggiorato sarà messo a disposizione del pubblico nei modi e nei termini di legge.

Sintetica ricostruzione del quadro normativo e regolamentare di riferimento

Le modifiche che si intendono apportare allo Statuto sono finalizzate a introdurre la maggiorazione del diritto di voto di cui all'art. 127-*quinquies*, comma 1, del TUF, che costituisce una misura che mira a incentivare l'investimento sostenibile 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'art. 127-*quinquies*, comma 1, del TUF consente infatti, alle società con azioni quotate su un mercato regolamentato, di prevedere nel proprio statuto sociale l'attribuzione di un diritto di voto maggiorato, fino a un massimo di due voti, per ciascuna azione ordinaria appartenuta al medesimo azionista per un periodo continuativo non inferiore a ventiquattro mesi decorrenti dalla data di iscrizione in un apposito elenco predisposto e tenuto dalla società emittente.

Tale istituto, già diffuso in molti ordinamenti esteri, rappresenta una misura relativamente recente nell'ambito dell'ordinamento italiano e persegue principalmente il fine di premiare gli azionisti fedeli, favorendo un azionariato interessato alla crescita aziendale sostenibile nel medio-lungo periodo.

A titolo informativo si rammenta che il comma 2 dell'art. 127-*quinquies* del TUF, introdotto dalla l. 5 marzo 2024 n. 21, prevede che: "*2. Gli statuti possono altresì disporre l'attribuzione di un voto ulteriore alla scadenza di ogni periodo di dodici mesi, successivo alla maturazione del periodo di cui al comma 1, in cui l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto iscritto nell'elenco previsto dal comma 4, fino a un massimo complessivo di dieci voti per azione. Per gli azionisti che hanno maturato la maggiorazione di cui al comma 1 e che sono iscritti nell'elenco previsto dal comma 4 alla data dell'iscrizione della delibera assembleare che modifica lo statuto ai sensi del presente comma, il periodo di maturazione ulteriore inizia a decorrere da tale data*".

Il Consiglio di Amministrazione tuttavia non ha ritenuto di proporre l'inserimento nello Statuto di tale ulteriore meccanismo di maggiorazione, ritenendo che, allo stato, non ricorrano i presupposti idonei a giustificare tale previsione, anche tenendo conto della circostanza che il nuovo meccanismo di maggiorazione è stato introdotto solo di recente e, pertanto, non si dispone ancora di un *benchmark* adeguato per valutarne gli impatti.

Le finalità della modifica statutaria proposta

Ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione ritiene che il successo sostenibile dell'attività d'impresa possa essere ancor meglio perseguito anche mediante l'introduzione in Statuto del voto maggiorato, allo scopo 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.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'adozione del voto maggiorato possa contribuire a (i) incoraggiare un approccio all'investimento di medio-lungo periodo, favorendo e premiando dunque la presenza di investitori stabili, (ii) bilanciare eventuali strategie di investimento *short term* e, al contempo, (iii) contrastare la volatilità dei corsi azionari e favorire un più efficiente processo di formazione dei prezzi e (iv) contribuire a realizzare gli obiettivi del nuovo piano industriale 2025-2027 "*Committed to change*", inclusi quelli di ottimizzare la struttura finanziaria del Gruppo.

In altri termini, il Consiglio di Amministrazione ritiene che la stabilità dell'azionariato rappresenti un valore per la Società e i suoi azionisti in un'ottica di sviluppo e successo sostenibile, in quanto precostituisce i presupposti per un incremento durevole del valore delle Azioni e permette di supportare una crescita dell'impresa capace di garantire una redditività sostenibile nel tempo, in linea con le migliori prassi di mercato.

Il Consiglio di Amministrazione propone quindi di introdurre la maggiorazione del diritto di voto, ai sensi dell'art. 127-*quinquies*, comma 1, TUF e, pertanto, di modificare l'articolo 7 dello Statuto nei termini di seguito illustrati.

Periodo di maturazione del diritto e coefficiente di maggiorazione

L'art. 127-*quinquies*, co. 1 del TUF, demanda alle società la facoltà di determinare in statuto l'entità della maggiorazione dei diritti di voto (fino a un massimo di due voti per ciascuna azione) e la durata del periodo minimo di appartenenza delle azioni necessario per conseguire il diritto alla maggiorazione del voto (purché non inferiore a ventiquattro mesi).

Il limite massimo di maggiorazione potrebbe essere fissato in due voti per ciascuna azione, con conseguimento automatico della maggiorazione al decorrere del periodo minimo di ventiquattro mesi, così come previsto dall'art. 127-*quinquies* del TUF (il "**Periodo di Maturazione**").

Si ritiene infatti che - in coerenza con le soluzioni adottate dal mercato - un coefficiente di maggiorazione pari a due sia effettivamente ed efficacemente premiante per gli azionisti che intendano avvalersene e che il periodo di maturazione di almeno ventiquattro mesi costituisca un adeguato lasso temporale per contemperare la stabilità del possesso azionario.

Diritto reale legittimante

Nel nuovo testo di Statuto verrebbe specificato che, al fine dell'attribuzione del diritto di voto maggiorato, la circostanza che la "*azione [sia] appartenuta al medesimo soggetto*" prevista dall'art. 127-*quinquies* del TUF debba essere intesa nel senso che il diritto di voto in relazione a una determinata azione sia appartenuto al medesimo soggetto in forza di uno dei seguenti diritti reali legittimanti (il "**Diritto Reale Legittimante**"):

- la piena proprietà dell'azione con diritto di voto;
- la nuda proprietà dell'azione con diritto di voto;
- l'usufrutto dell'azione con diritto di voto.

Elenco Speciale: iscrizione e cancellazione

Per beneficiare della maggiorazione del diritto di voto, gli azionisti dovrebbero iscriversi nell'apposito Elenco Speciale.

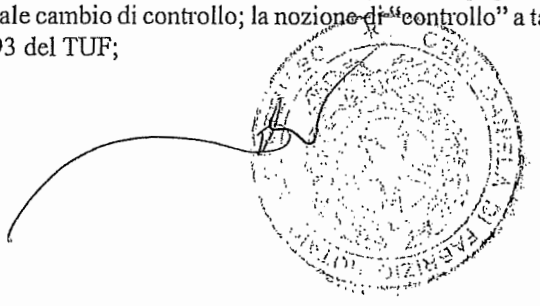
Tale Elenco verrebbe tenuto presso la sede della Società e in relazione allo stesso troverebbero applicazione le previsioni di cui all'art. 143-*quater* del Regolamento Emittenti, in materia di contenuti e aggiornamento dello stesso, oltre che gli obblighi di comunicazione al mercato di cui all'art. 85-*bis* del medesimo Regolamento Emittenti.

Nello Statuto verrebbe specificato che:

i) ai fini dell'iscrizione nell'Elenco Speciale l'azionista legittimato deve presentare apposita richiesta alla Società, per il tramite dell'intermediario presso cui intrattiene il conto titoli su cui sono registrate le Azioni ("**Intermediario**"), inviando al medesimo Intermediario, tramite l'apposito modulo per la richiesta di iscrizione nell'Elenco Speciale, la richiesta di iscrizione nell'Elenco Speciale, specificando il numero di Azioni per cui la richiesta viene effettuata;

ii) la maggiorazione del diritto di voto può essere richiesta anche solo per parte delle Azioni possedute dal titolare, fermo restando che ogni azionista legittimato può, in qualunque tempo, mediante apposita richiesta, indicare ulteriori azioni per le quali richieda l'iscrizione nell'Elenco Speciale;

iii) l'Intermediario, una volta ricevuta la richiesta, trasmette al soggetto incaricato della gestione dell'Elenco Speciale ("**Incaricato della Gestione dell'Elenco**") e, per conoscenza, alla Società, la medesima richiesta e la comunicazione attestante la legittimazione all'iscrizione del richiedente nell'Elenco Speciale. In caso di soggetti diversi da persone fisiche, l'istanza deve altresì precisare se l'azionista richiedente sia sottoposto a controllo diretto o indiretto di terzi e contenere i dati identificativi dell'eventuale soggetto controllante (e della relativa catena di controllo), con impegno di comunicare tempestivamente alla Società l'eventuale cambio di controllo; la nozione di "controllo" a tali fini sarebbe quella di cui all'art. 2359 cod. civ. e 93 del TUF;



iv) la Società, una volta ricevuta la richiesta di iscrizione e verificata per il tramite dell'Incaricato della Gestione dell'Elenco la completezza e legittimazione della stessa, provvede all'iscrizione del richiedente nell'Elenco Speciale, e notifica all'Intermediario l'avvenuta iscrizione ovvero l'eventuale rifiuto specificandone le ragioni;

v) le iscrizioni nell'Elenco Speciale sono effettuate dalla Società, per il tramite dell'Incaricato della Gestione dell'Elenco, entro il terzo giorno di mercato aperto successivo alla fine del mese di calendario in cui la richiesta è pervenuta e, in ogni caso, entro la data di legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto secondo quanto previsto dalla normativa, anche regolamentare, tempo per tempo vigente (la "**Record Date**") se precedente, con efficacia dal primo giorno del mese in cui avviene l'iscrizione nell'Elenco Speciale;

vi) 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 per la maggiorazione del diritto di voto; o (ii) la Record Date di un'eventuale assemblea degli azionisti, determinata ai sensi della normativa vigente, successiva alla data in cui si siano verificate le condizioni richieste per la maggiorazione del diritto di voto;

~~vii) fermo quanto precede, l'acquisizione della maggiorazione del diritto di voto sarà accertata tramite invio alla Società da parte dell'Intermediario su richiesta dell'azionista legittimato, di apposita comunicazione che attesti la titolarità del relativo Diritto Reale Legittimante;~~

~~viii)~~vii) ~~ricevuta tale comunicazione,~~ la Società accerta, per il tramite dell'Incaricato della Gestione dell'Elenco, l'avvenuto conseguimento della maggiorazione del diritto di voto e provvede all'aggiornamento dell'Elenco Speciale, dandone comunicazione al competente Intermediario;

~~ix)~~viii) la Società procede alla cancellazione dall'Elenco Speciale a seguito di: (a) rinuncia irrevocabile dell'interessato al voto maggiorato, riferita a tutte o parte delle Azioni indicate per le quali sia stata effettuata l'iscrizione nell'Elenco Speciale; (b) comunicazione dell'interessato o dell'intermediario presso cui sono depositate le Azioni comprovante il venir meno dei presupposti per la maggiorazione del diritto di voto o la perdita o interruzione della titolarità del relativo Diritto Reale Legittimante e/o del relativo diritto di voto; (c) d'ufficio, ove la Società abbia notizia dell'avvenuto verificarsi di fatti che comportano il venir meno dei presupposti per la maggiorazione del diritto di voto o la perdita o interruzione della titolarità del relativo Diritto Reale Legittimante e/o del relativo diritto di voto, secondo i termini e le modalità meglio specificati nel Regolamento Voto Maggiorato.

Casi di perdita del diritto alla maggiorazione

In conformità a quanto previsto dall'art. 127-*quinquies*, comma 5, del TUF, la proposta di modifica dello Statuto individua le fattispecie che comportano il venir meno della maggiorazione del diritto di voto già acquisita, prevedendo la perdita di tale beneficio nei seguenti casi:

a) cessione a titolo oneroso o gratuito dell'Azione che comporti la perdita del Diritto Reale Legittimante, restando inteso che per "cessione" si intende ogni operazione che comporti il trasferimento dell'Azione, come pure la costituzione di pegno, di usufrutto o di altro vincolo sull'Azione quando ciò comporti la perdita del diritto di voto da parte dell'azionista. La costituzione di pegno, di usufrutto o di altro vincolo e la cessione della nuda proprietà con mantenimento dell'usufrutto non determinano la perdita della legittimazione al beneficio del voto maggiorato, qualora il diritto di voto sia conservato in capo al soggetto iscritto nell'Elenco Speciale. Se, a seguito della costituzione di alcuno dei predetti diritti o vincoli, il titolare del Diritto Reale Legittimante originariamente iscritto nell'Elenco Speciale (i) perde il diritto di voto in relazione a tutte o a parte delle Azioni iscritte nell'Elenco Speciale e (ii) successivamente lo riacquista, deve effettuare, per le Azioni in relazione alle quali si è verificata la predetta causa di interruzione, una nuova richiesta di iscrizione nell'Elenco Speciale. In riferimento a tali Azioni, il diritto alla maggiorazione matura con il decorso integrale del Periodo di Maturazione decorrente dalla nuova iscrizione. Resta fermo che, nelle ipotesi di cessione a titolo oneroso o gratuito aventi ad oggetto solo una parte delle Azioni a voto maggiorato, il cedente conserva il voto maggiorato sulle Azioni diverse da quelle cedute;

b) cessione diretta o indiretta di partecipazioni di controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e 93 TUF in società o enti che detengono azioni a voto maggiorato in misura superiore alla soglia prevista dall'art. 120, comma 2, del TUF.

Conservazione della maggiorazione

Ai sensi dell'art. 127-*quinquies*, comma 5, del TUF, il beneficio del voto maggiorato viene meno in caso di cessione dell'azione, a titolo oneroso o gratuito, nonché in caso di cessione diretta o indiretta di partecipazioni di controllo in società o enti che detengano azioni a voto maggiorato in misura superiore alla soglia prevista dall' art. 120, comma 2 del TUF.

A tale proposito, si propone di specificare nello Statuto che la maggiorazione del diritto di voto già maturata ovvero, se non ancora maturata, il periodo di titolarità necessario alla predetta maggiorazione, siano conservati con piena validità ed efficacia nei seguenti casi:

a) costituzione, da parte del soggetto iscritto nell'Elenco Speciale, di pegno, di usufrutto o di altro vincolo sulle azioni con conservazione del diritto di voto in capo al titolare del Diritto Reale Legittimante;

b) successione a causa di morte a favore dell'erede e/o legatario;

c) fusione o scissione del titolare del Diritto Reale Legittimante a favore della società risultante dalla fusione o beneficiaria della scissione;

d) trasferimento da un OICR ad altro OICR (o da un comparto ad altro comparto dello stesso OICR) gestiti dalla medesima SGR;

e) in caso di trasferimenti infra-gruppo da parte del titolare del diritto reale legittimante a favore del soggetto che lo controlla ovvero a favore di società da esso controllate o sottoposte a comune controllo, restando intesto che a tali fini la nozione di controllo è quella di cui all'art 2359, comma 1 n. 1 cod. civ.

Estensione della maggiorazione

Come consentito dalla normativa vigente, si propone altresì di prevedere nello Statuto che la maggiorazione del diritto di voto si estenda:

a) proporzionalmente alle azioni di nuova emissione, in caso di aumento di capitale gratuito ai sensi dell'art. 2442 cod. civ. e di aumento di capitale a pagamento mediante nuovi conferimenti effettuati in esercizio del diritto di opzione;

b) alle azioni assegnate in concambio di quelle cui è attribuito il diritto di voto maggiorato, in caso di fusione o di scissione, qualora ciò sia previsto dal relativo progetto;

c) proporzionalmente alle azioni di nuova emissione in caso di esercizio del diritto di conversione connesso a obbligazioni convertibili e altri titoli di debito comunque strutturati, purché ciò sia previsto nel regolamento di tali strumenti finanziari.

Nei predetti casi di estensione, le nuove azioni acquisirebbero la maggiorazione del diritto di voto (i) per le azioni di nuova emissione o assegnate in concambio spettanti al titolare in proporzione alle azioni da esso detenute per le quali sia già maturata tale maggiorazione, dal momento dell'iscrizione nell'Elenco Speciale, senza necessità di un ulteriore decorso del Periodo di Maturazione; (ii) per le azioni di nuova emissione o assegnate in concambio spettanti al titolare in proporzione alle azioni da esso detenute per le quali la maggiorazione del diritto di voto non sia già maturata (ma sia in via di maturazione), dal momento del decorso del Periodo di Maturazione calcolato a partire dalla originaria iscrizione nell'Elenco Speciale.

In tali casi, i titolari del Diritto Reale Legittimante avrebbero diritto di richiedere l'iscrizione nell'Elenco Speciale anche con riferimento alle azioni maggiorate o alle azioni ricevute in concambio con la stessa anzianità d'iscrizione delle azioni già iscritte nell'Elenco Speciale (con conseguente conservazione del beneficio del voto maggiorato ove già maturato).

Computo dei quorum assembleari

Nel nuovo articolo 7 dello Statuto sarebbe specificato, in coerenza con quanto previsto dall'art. 127-*quinquies*, comma 10, del TUF, che la maggiorazione del diritto di voto si computa anche 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.

Iter decisionale seguito nella formulazione delle proposte di modifiche statutarie

In data 6 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, di: (i) convocare l'Assemblea per deliberare in merito alla modifica dell'articolo 7 dello Statuto e (ii) con efficacia sospensivamente condizionata all'iscrizione della delibera dell'Assemblea presso il Registro delle Imprese di Bologna: (aa) istituire l'Elenco Speciale; (bb) adottare il Regolamento; (cc) conferire al Presidente la delega per l'individuazione e conferimento dell'incarico all'Incaricato della Gestione dell'Elenco.

Alla predetta riunione hanno partecipato tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione in carica e la decisione è stata assunta all'unanimità, ritenendo che la proposta di introduzione del voto maggiorato risponda, per le motivazioni sopra esposte, all'interesse sociale, in quanto volta a premiare la stabilità dell'assetto azionario e gli investimenti di lungo periodo e a favorire un incremento durevole nel tempo del valore delle azioni, a supporto di una crescita dell'impresa non solo profittevole, ma anche coerente con le peculiarità del *business* della Società.

2. Modifiche statutarie proposte

Qualora la proposta di introduzione del c.d. voto maggiorato di cui alla presente Relazione fosse approvata, sarà necessario procedere alla modifica e integrazione dell'articolo 7 dello Statuto nei termini di seguito indicati.

Di seguito si riporta il testo dello Statuto con evidenza in grassetto della proposta di modifica.

STATUTO	
Testo attuale	**Testo proposto**
Articolo 7	**Articolo 7**
7.1 Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto.	7.1 Le azioni sono indivisibili e, salvo quanto previsto nei successivi paragrafi del presente articolo, ogni azione dà diritto ad un voto.
	7.2. In deroga a quanto previsto dal paragrafo 7.1 che precede, ciascuna azione dà diritto a voto doppio (e dunque a due voti per ogni azione) ove siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
(non presente)	**a) l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto, in virtù di un diritto reale legittimante l'esercizio del diritto di voto (piena proprietà con diritto di voto o nuda proprietà con diritto di voto o usufrutto con diritto di voto) per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi;**
	b) la ricorrenza del presupposto sub a) sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'elenco speciale appositamente istituito dalla Società ai sensi del presente articolo (l'"Elenco Speciale"), ~~nonché da apposita comunicazione attestante il possesso azionario continuativo, per tutta la durata del suddetto periodo,~~

~~rilasciata dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate ai sensi della normativa vigente.~~

7.3 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 dal presente 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 dal presente Statuto per la maggiorazione del diritto di voto.

(non presente)

7.4 La Società istituisce e tiene presso la sede sociale, con le forme ed i contenuti previsti dalla normativa applicabile, l'Elenco Speciale, in cui devono iscriversi gli azionisti che intendano beneficiare della maggiorazione del diritto di voto. All'Elenco Speciale si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di libro soci contenute nell'art. 2422 cod. civ. e nell'art. 83-*undecies* del d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

(non presente)

7.5 Al fine di ottenere l'iscrizione nell'Elenco Speciale, il soggetto legittimato ai sensi del presente articolo 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.

(non presente)

7.6 La maggiorazione del diritto di voto può essere richiesta anche solo per parte delle azioni possedute dal titolare. Nel caso di soggetti diversi da persone fisiche, l'istanza dovrà precisare se il soggetto è sottoposto a controllo diretto o indiretto di terzi e i dati identificativi dell'eventuale soggetto controllante (e della relativa catena di controllo). La nozione di "controllo" a tali fini è quella di cui all'art. 2359 cod. civ. e 93 del TUF.

(non presente)

7.7 Le iscrizioni nell'Elenco Speciale sono effettuate, a cura della Società, entro il terzo giorno di mercato aperto dalla fine di ciascun mese di calendario e, in ogni caso, entro la c.d. *record date* prevista dalla disciplina vigente in relazione al diritto di intervento e di voto in assemblea (se precedente), con efficacia dal primo giorno del mese in cui avviene l'iscrizione nell'Elenco Speciale.

(non presente)

~~7.8 L'acquisizione della maggiorazione del diritto di voto sarà accertata tramite invio alla Società da parte dell'Intermediario su richiesta dell'azionista legittimato, di apposita comunicazione che attesti la titolarità del relativo diritto reale legittimante.~~

(non presente)

STATUTO

Testo attuale	Testo proposto
Articolo 13	Articolo 13
13.1 Coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica ai sensi della normativa vigente.	13.1 Coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica ai sensi della normativa vigente.
13.2 La notifica elettronica della delega può essere effettuata, 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.	13.2 La notifica elettronica della delega può essere effettuata, 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.
13.3 La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto 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.	13.3 La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto 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. **La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. Il soggetto designato, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.**
	13.4 La Società potrà prevedere, nell'avviso di convocazione, che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente mediante conferimento di delega o subdelega di voto al rappresentante designato, con le modalità previste dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

3. Informazioni circa la ricorrenza del diritto di recesso

Si segnala che le modifiche statutarie proposte non configurano alcuna ipotesi di recesso per gli azionisti che non dovessero concorrere all'approvazione della proposta di delibera.

4. Proposta di delibera

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

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

- vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;

delibera

- *di modificare – con efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese – l'articolo 13 dello Statuto sociale nel testo proposto nella relazione illustrativa e al quale si rimanda integralmente;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché la deliberazione sia iscritta nel competente Registro delle Imprese, con facoltà di apportarvi qualsiasi*

modifica e/o integrazione, di carattere non sostanziale, che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle Autorità competenti".

* * *

Punto 3. Modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Viene sottoposta alla Vostra approvazione, tra le altre, la proposta di modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 al fine di un complessivo aggiornamento dello Statuto funzionale a garantire una *governance* più efficiente, innovativa e in linea con le migliori prassi societarie.

1. Motivazioni e illustrazione delle modifiche proposte

Vengono di seguito illustrate le singole modifiche proposte con le relative motivazioni sottese.

a) *Proposta di modifica dell'articolo 11 dello Statuto in materia di convocazione dell'Assemblea*

La proposta di modifica dell'articolo 11 dello Statuto, illustrata nella seguente tabella, è finalizzata a chiarire che la convocazione dell'Assemblea può avvenire anche in unica convocazione, come previsto dal codice civile.

STATUTO	
Testo attuale	**Testo proposto**
Articolo 11	Articolo 11
11.1 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni dalla predetta chiusura qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 2364 codice civile.	(*Invariato*)
11.2 L'Assemblea deve essere convocata mediante avviso pubblicato sul sito Internet della società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte.	11.2 L'Assemblea deve essere convocata, **anche in unica convocazione,** mediante avviso pubblicato sul sito Internet della società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente. L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte.
11.3 Gli amministratori convocano l'Assemblea senza ritardo, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentino almeno un ventesimo del capitale sociale e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare.	(*Invariato*)
11.4 Sono valide le assemblee, anche se non convocate come sopra, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non presenti.	(*Invariato*)

b) *Proposta di modifica dell'articolo 18 dello Statuto in materia di convocazione del Consiglio di Amministrazione nei casi di urgenza*

La proposta di modifica dell'articolo 18 dello Statuto, illustrata nella seguente tabella, è finalizzata a rendere più flessibile la disciplina della convocazione del Consiglio di Amministrazione, riducendo i tempi della convocazione di urgenza da due giorni a un giorno, al fine di assicurare una maggiore tempestività nell'adozione di decisioni strategiche e operative, e allineando le modalità di diramazione dell'avviso di convocazione alle tecnologie distributive in uso. L'introduzione del termine di convocazione di urgenza proposto, consente alla Società di rispondere con maggiore rapidità a situazioni che richiedono un intervento immediato, assicurando comunque il rispetto delle esigenze di informazione e partecipazione dei Consiglieri. La modifica proposta è peraltro coerente con le *best practice* di emittenti quotati.

STATUTO	
Testo attuale	**Testo proposto**
Articolo 18	Articolo 18
18.1 Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri o su richiesta del Comitato Esecutivo, ove istituito. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale purché in Italia.	*(invariato)*
18.2 Di regola la convocazione è fatta, a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni. L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati.	18.2 ~~Di regola~~ La convocazione è fatta **con mezzi idonei in considerazione dei tempi di preavviso,** ~~a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio~~ almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a **un giorno** ~~due giorni~~. L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati.

c) *Proposta di modifica dell'articolo 19 dello Statuto in materia di nomina del Segretario del Consiglio di Amministrazione*

La proposta di modifica dell'articolo 19 dello Statuto, illustrata nella seguente tabella, è volta esclusivamente a coordinare le disposizioni statutarie in materia di segreteria del Consiglio di Amministrazione con quelle di autodisciplina e di *governance* interne della Società.

Come noto, infatti, la Raccomandazione n. 18 del Codice di Corporate Governance, adottato dal Comitato per la Corporate Governance, prevede che "*l'organo di amministrazione delibera, su proposta del presidente, la nomina e la revoca del segretario dell'organo e ne definisce i requisiti di professionalità e le attribuzioni nel proprio regolamento. Il segretario supporta l'attività del presidente 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 coerenza con tale Raccomandazione, la Società ha dunque previsto nel proprio "*Regolamento di governance*" da ultimo aggiornato il 6 maggio 2021 (il "**Regolamento di Governance**"), che il Consiglio di

Amministrazione di IGD deliberi, su proposta del Presidente, la nomina e la revoca del Segretario del Consiglio di Amministrazione, definendone i requisiti di professionalità e le attribuzioni [art. 1, par. 7 lett. p)].

L'art. 2.3 del Regolamento di Governance, specifica quindi i compiti del Segretario, chiarendo che l'attività di supporto si esplica nelle seguenti attività: "*(i) nella preparazione delle riunioni consiliari e delle relative delibere; nell'assicurare 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; (ii) Nel coordinare l'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio di Amministrazione; (iii) nell'individuazione, d'intesa con l'Amministratore Delegato, dei dirigenti o consulenti che si ritenga utile invitare alle riunioni consiliari; (iv) Nell'organizzazione delle iniziative di induction per gli amministratori; (v) Nell'organizzazione del processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati*".

Da ultimo, il Regolamento di Governance, definisce i requisiti di professionalità del Segretario del Consiglio di Amministrazione, specificando che questi deve "*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*".

Tenuto conto di quanto precede, si ritiene opportuno modificare lo Statuto come di seguito evidenziato, in modo da assicurare il pieno coordinamento con le disposizioni statutarie e interne in materia di *governance* della Società.

STATUTO

Testo attuale	**Testo proposto**
Articolo 19	Articolo 19
19.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età.	*(invariato)*
19.2 Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.	19.2 ~~Nell'ambito di ciascuna riunione~~ Il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

d) <u>*Proposta di modifica dell'articolo 22 dello Statuto in materia di informativa al Collegio Sindacale*</u>

L'articolo 22.2, cpv. dello Statuto prevede che "*qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi*".

La proposta di modifica dell'articolo 22 dello Statuto, illustrata nella seguente tabella, è volta ad eliminare tale previsione, rendendo più efficiente il flusso informativo endosocietario.

L'eliminazione della previsione che qui si propone, infatti, non incide sulla piena accessibilità da parte dei Sindaci all'attività di gestione dell'impresa, posto che tutti i Sindaci ricevono ampia informativa e documentazione pre-consiliare nonché i verbali delle adunanze.

La modifica proposta, pertanto, consente, senza compromettere una adeguata informativa al Collegio Sindacale, di alleggerire i flussi informativi interorganici e gli oneri in capo ai consiglieri, in linea con un approccio di *governance* più snello e funzionale.

STATUTO

Testo attuale	Testo proposto
Articolo 22	Articolo 22
22.1 La gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o il presente Statuto riservano all'Assemblea.	
Il Consiglio di Amministrazione può assumere le deliberazioni concernenti (i) la fusione e la scissione con società controllate nei casi consentiti dalla legge; (ii) gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative. Il Consiglio di Amministrazione potrà rimettere all'Assemblea le deliberazioni sulle materie sopra indicate.	
Ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società:	
(a) l'Assemblea, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5, codice civile, può autorizzare il Consiglio di Amministrazione a compiere operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, che non rientrano nella competenza dell'assemblea, nonostante il parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate, a condizione che, ferme restando le maggioranze di legge, la maggioranza dei soci non correlati votanti non esprima voto contrario purché i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto;	*(invariato)*
(b) nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'approvazione dell'Assemblea un'operazione di maggiore rilevanza, che rientra nella competenza di quest'ultima, malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal comitato per le operazioni con parti correlate, l'operazione può essere compiuta solo qualora la delibera sia approvata con le maggioranze e nel rispetto delle condizioni indicate nella lettera a) che precede;	
(c) il Consiglio di Amministrazione, ovvero gli organi delegati, possono deliberare, avvalendosi delle esenzioni previste dalla procedura, il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di proprie controllate, di operazioni con parti correlate aventi carattere di urgenza che non siano di competenza dell'Assemblea, né debbano essere da questa autorizzate.	
22.2 I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.	*(invariato)*

La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società 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 siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime.	*(invariato)*
Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.	~~Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.~~

2. Informazioni circa la ricorrenza del diritto di recesso

Si segnala che le modifiche statutarie proposte agli artt. 11, 18, 19 e 22 dello Statuto sociale non configurano alcuna ipotesi di recesso per gli azionisti che non dovessero concorrere all'approvazione della proposta di delibera.

3. Proposta di delibera

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

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

- *vista la Relazione del Consiglio di Amministrazione;*

delibera

- *di modificare – con efficacia dalla data di iscrizione della relativa deliberazione presso il competente Registro delle Imprese – gli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto sociale nel testo proposto nella relazione illustrativa e al quale si rimanda integralmente;*
- *di conferire al Consiglio di Amministrazione e, per esso, al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, ogni e più ampio potere per adempiere alle formalità necessarie affinché la deliberazione sia iscritta nel competente Registro delle Imprese, con facoltà di apportarvi qualsiasi modifica e/o integrazione, di carattere non sostanziale, che risultasse necessaria in sede di iscrizione o comunque richiesta dalle Autorità competenti*".

Bologna, 6 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Antonio Rizzi

ALLEGATO "N" AL REP. 50311 / 32361

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

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

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

REA di Bologna 458582

Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro 650.000.000,00

Bilancio Consolidato Gruppo IGD e Progetto di Bilancio di esercizio IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024

1. IL GRUPPO IGD 5
1.1 // Lettera agli Azionisti 5
1.2 // Organi Societari e di Controllo e Struttura di Governance – dati di sintesi 7
1.2.1 Azionariato 8
1.2.2 Consiglio di Amministrazione 8
1.2.3 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 9
1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati 10
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE 11
2.1 // Il Gruppo IGD 12
2.1.1 Proprietà 13
2.2 // Andamento dell'esercizio 2024 19
2.2.1 Analisi economica 19
2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria 33
2.3 // Indicatori di Performance EPRA 39
2.4 // IL TITOLO 48
2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO 53
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare 57
2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE 60
2.6.2 ANALISI DI DETTAGLIO DEL PATRIMONIO DI PROPRIETA' 67
2.6.2.1 ITALIA 68
2.6.2.2 ROMANIA 71
2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti 74
2.8 // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società 112
2.9 // Organizzazione e Risorse umane 116
2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2024 121
2.10.1.1 I temi material 122
***2.10.2* Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione) 123**
..... 125
***2.10.3* I rischi e le politiche/azioni collegate 125**
2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione 126
2.12 // Principali rischi e incertezze cui IGD SIIQ SPA e il Gruppo sono esposti 126
***2.12.1* Rischi Strategici: 127**
***2.12.2* Rischi Operativi: 133**
***2.12.3* Rischi di Compliance 138**
***2.12.4* Rischi Finanziari 141**
***2.12.5* Altre considerazioni 144**
2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate 145
2.14 // Azioni Proprie 145
2.15 // Attività di ricerca e sviluppo 145
2.16 // Operazioni significative 145
2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo 145
3. RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 148

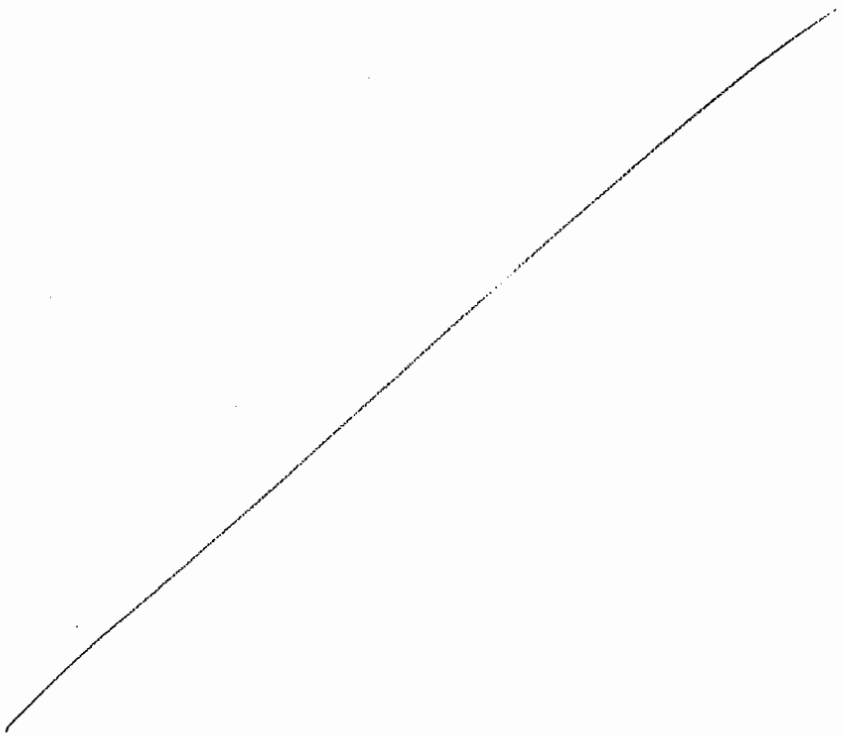
3.1 // PROFILO DELL'EMITTENTE 149
3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF) 154
3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 154
3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 154
3.4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lett. l), prima parte, TUF) 157
3.4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 158
3.4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 169
3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 172
3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI 174
3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR 182
3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE 183
3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF) 185
3.7 // AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 188
3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI 188
3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE 190
3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI 193
3.9 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI 193
3.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER 205
3.9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI 206
3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT 210
3.9.4 IL MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.lgs. 231/2001 211
3.9.5 SOCIETA' DI REVISIONE 214
3.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI 215
3.9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI 216
3.10 // INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 217
3.11 // COLLEGIO SINDACALE 219
3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE 219
3.11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF) 220
3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI 227
3.13 // ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF) 229
3.14 // ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte TUF 231
3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO 231
3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE 232
TABELLE 233
4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024 241
4.1 // Conto economico consolidato 242
4.2 // Conto economico complessivo consolidato 243

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata 244
4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato 245
4.5 // Rendiconto finanziario consolidato 246
4.6 // Note di commento ai prospetti contabili 247
4.7 // Direzione e coordinamento 331
4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti 332
4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 333
4.10 // Attestazione del bilancio consolidato 334
4.11 // Relazione della Società di Revisione 335

5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 344

5.1 // Conto economico 345
5.2 // Conto economico complessivo 346
5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria 347
5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto 348
5.5 // Rendiconto finanziario 349
5.6 // Note di commento ai prospetti contabili 350
5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi 422
5.8 // Direzione e coordinamento 423
5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob 424
5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio 425
5.11 // Allegati 426
5.12 Relazione della Società di Revisione 428
5.13 Relazione del Collegio Sindacale 436

6. GLOSSARIO 453



1. IL GRUPPO IGD

1.1// Lettera agli Azionisti

Gentili azionisti,

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

Consapevoli della necessità di imprimere alla società una profonda svolta, abbiamo proceduto alla stesura delle nuove linee guida strategiche, prima, e del nuovo Piano Industriale con orizzonte 2025-2027, poi.
Con la nuova strategia vogliamo imprimere una forte accelerazione alla nostra crescita, facendo leva su un deciso mutamento della postura industriale della società, favorendone un ruolo attivo e collaborativo con i tenant, e sull'innovazione, in particolare digitale.
Puntiamo, ad ampliare ulteriormente il rapporto con i nostri tenant costruendo partnership di lungo periodo e offrendo loro un vero e proprio "Ecosistema centro commerciale IGD". In questa prospettiva, il ricorso massiccio alle nuove tecnologie costituirà la leva per creare interazioni forti e qualificate, segnate da una forte capacità di intercettare i bisogni e le necessità del bacino degli utenti. Il nuovo approccio ci consentirà di valorizzare appieno le potenzialità dei nostri centri commerciali, che si caratterizzeranno sempre di più come luoghi in cui i visitatori possono fruire di esperienze di contatto integrate e aperte alla varietà.

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

A tal fine, abbiamo dato corso ad una profonda revisione della struttura organizzativa interna di IGD, funzionale al raggiungimento degli obiettivi di crescita che ci siamo dati per i prossimi tre anni.
Questo nuovo assetto – che completeremo nei primi mesi del 2025 – è pensato con il duplice intento, da un lato, di migliorare e rendere più efficienti i processi, dall'altro di valorizzare le professionalità maturate internamente anche ampliando le aree di intervento. Per questa ragione, è stata costituita una nuova business unit, "Asset Services for third parties", che si focalizzerà sulle nuove opportunità di sviluppo generate dalla fornitura di servizi immobiliari a terze parti. Crediamo molto in questa nuova opportunità per IGD di creare valore.

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

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

Ci riempie di orgoglio e soddisfazione potervi dire di aver già realizzato, nel momento in cui scriviamo, alcuni dei target prefissati, a poco più di due mesi dall'entrata in vigore del nuovo Piano.
Nel dettaglio, l'11 febbraio IGD ha perfezionato con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un contratto di finanziamento green secured per 615 milioni di euro. Questa importante operazione di rifinanziamento rappresenta un traguardo fondamentale, perché ci permette di dilazionare nel tempo la durata del nostro debito, evitando così un'onerosa concentrazione di scadenze.
Con i proventi del finanziamento, inoltre, abbiamo potuto rimborsare completamente i bond in essere, eliminando gli impedimenti alla distribuzione di un dividendo volontario ai nostri azionisti. Il Consiglio di amministrazione ha così deciso di sottoproporre all'approvazione dell'Assemblea la distribuzione di un dividendo per azione di 0,10 centesimi di Euro per l'esercizio 2024.

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

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

Il Presidente
Antonio Rizzi

L'Amministratore Delegato 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

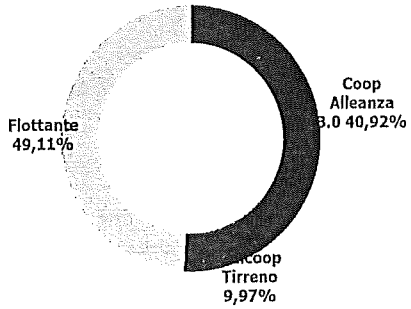
Organismo di Vigilanza
Giuseppe Carnesecchi (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

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

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari
Marcello Melloni

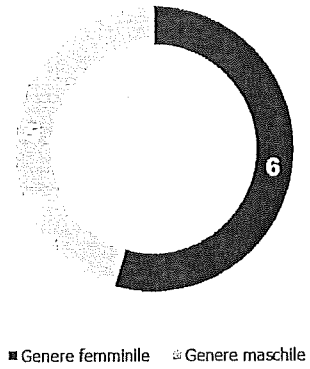
1.2.1 Azionariato

Composizione azionariato al 27 febbraio 2025

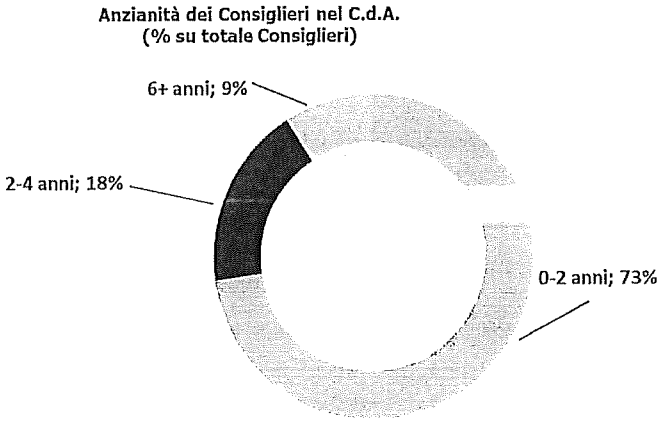


1.2.2 Consiglio di Amministrazione

Quote di genere



Amministratori indipendenti/
non indipendenti

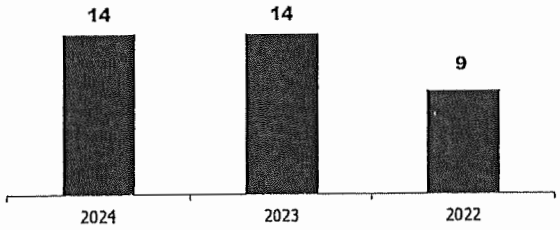


Evoluzione rispetto al precedente mandato

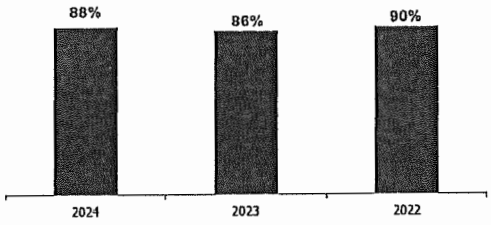
Evoluzione rispetto al precedente mandato	Mandato scorso	Mandato corrente
Numero di Consiglieri	11	11
Consiglieri eletti dalla minoranza	4	2
% di componente femminile nel C.d.A.	45%	55%
% di Consiglieri indipendenti	64%	36%
Età media dei Consiglieri	59	59
Status del Presidente	Indipendente	Indipendente
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

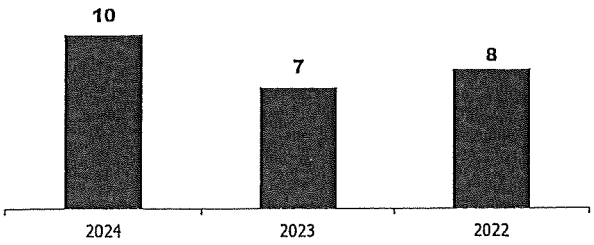
Numero riunioni dei Comitati e tasso di partecipazione dei Consiglieri	Numero di riunioni	Tasso di partecipazione	Presenza di membri indipendenti (%)
Comitato Nomine e Remunerazione	7	100%	100%
Comitato Controllo e Rischi	10	100%	100%
Comitato Operazioni con Parti Correlate	2	100%	100%
Comitato di Indirizzo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

Processo di Board Evaluation

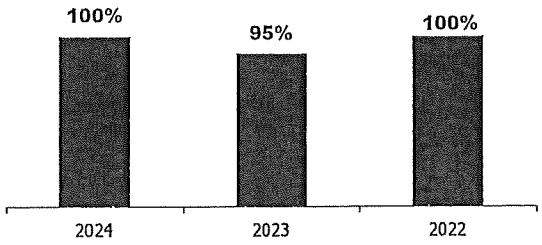
Realizzazione del processo di board evaluation	**SI**
Soggetto Valutatore	**Egon Zehnder**
Modalità di autovalutazione	**Questionario anonimo/interviste**

1.2.4 SISTEMA DI CONTROLLO E RISCHI – funzionamento Comitati

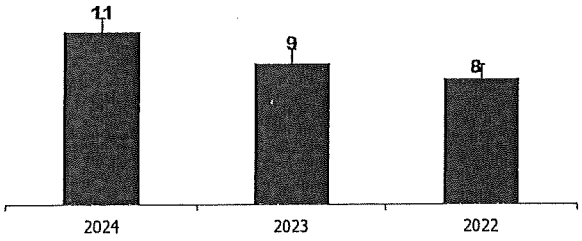
Numero riunioni del Comitato Controllo e Rischi



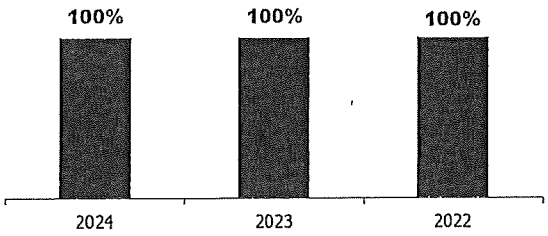
Tasso di partecipazione al Comitato Controllo e Rischi



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

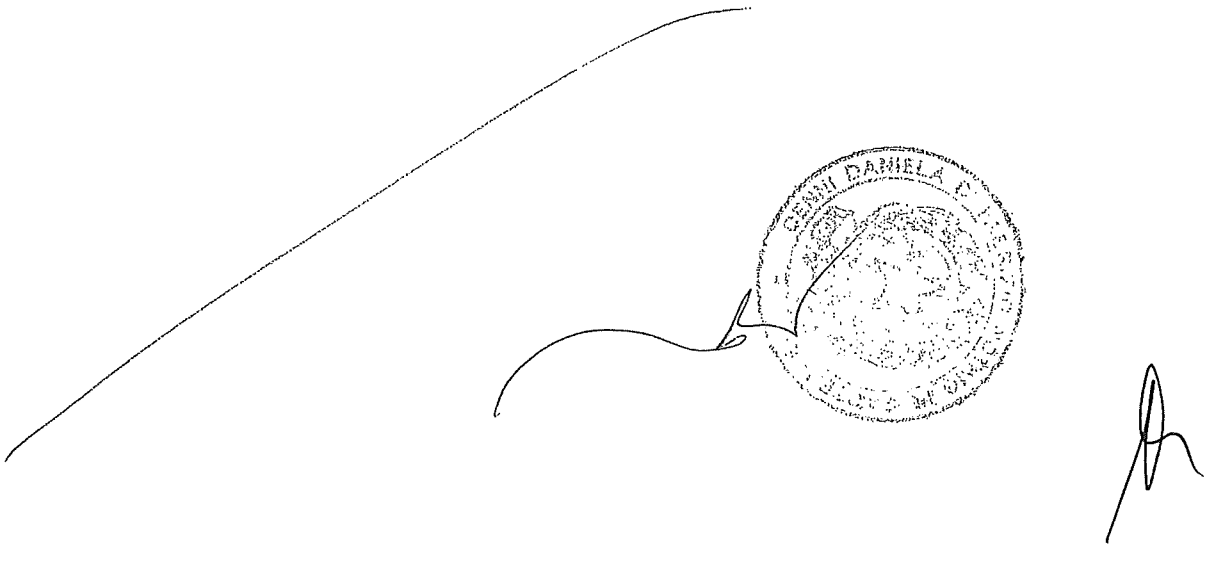
Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo: **3.** della **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI.**

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 2024, corredato della presente relazione e della nota integrativa, consolida sia le risultanze patrimoniali che quelle economiche di IGD SIIQ S.p.A e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

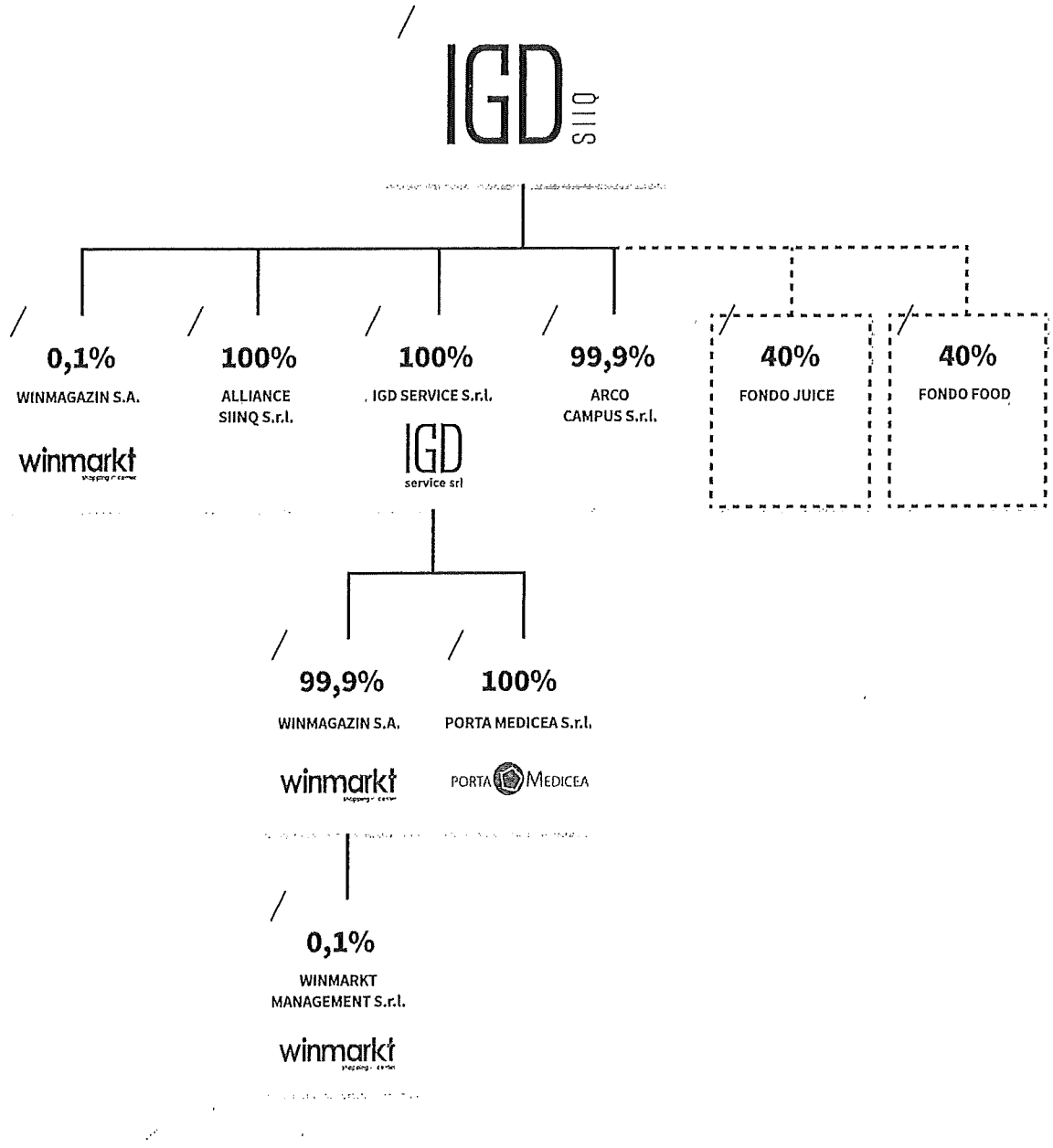
Indicatori alternativi di performance

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



2.1 // Il Gruppo IGD

Entrata nel regime SIIQ come prima società immobiliare italiana nel 2008, IGD è ancora oggi l'unica realtà del segmento retail che possa vantare tale status.
Il patrimonio immobiliare del Gruppo è concentrato per il 93,5% in Italia. Il portafoglio estero, che pesa per il residuo 6,5%, è invece rappresentato dagli asset di Winmarkt, la catena di centri commerciali rumeni che IGD controlla attraverso la partecipazione in Win Magazin SA.



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

In data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. In data 30 dicembre 2024

Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025. La società, oltre che per la gestione del negozio di Ravenna è stata costituita per cogliere eventuali opportunità di mercato che si dovessero presentare per il Gruppo.

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

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

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

- **Fondo Juice**, di cui possiede una quota pari al 40%, costituito nel corso dell'esercizio 2021. Tale fondo detiene un portafoglio composto da 5 ipermercati e 1 supermercato.
- **Fondo Food**, di cui il Gruppo detiene una quota del 40%, costituito nel corrente esercizio. Il fondo è proprietario di un portafoglio immobiliare che comprende 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

2.1.1 Proprietà

IGD è uno dei principali player in Italia nel settore immobiliare retail: è una property company quotata e possiede un ampio portafoglio di centri commerciali dislocati su tutto il territorio nazionale, con l'obiettivo di trarne valore nel medio-lungo periodo.
Dal 2008 IGD è anche presente in Romania dove controlla la catena di department store WinMagazine. Questa acquisizione è stata fatta in un momento storico in cui il paese prospettava elevati rendimenti e tassi di sviluppo molto dinamici. Il mutato contesto operativo però, ci ha portato a rivedere la strategia, oggi nettamente focalizzata sul mercato italiano.
Il Gruppo valuta, eventualmente, anche la cessione di immobili di proprietà nell'ottica di poter disporre in ogni momento di una struttura di portafoglio ottimale attraverso una corretta strategia di rotazione degli asset.

Gestione immobiliare e locativa

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

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

Dal punto di vista commerciale, IGD si occupa direttamente dell'analisi del bacino di utenza, della location e del contesto competitivo di ciascun centro commerciale, così da individuare il giusto mix merceologico che si adatti al meglio alle esigenze dei visitatori. Inoltre, attraverso un'attenta gestione del turnover, la Società coglie l'opportunità, da un lato, di adeguare costantemente l'offerta commerciale delle proprie gallerie ai nuovi trend di consumo e, dall'altro, di selezionare gli operatori con il migliore potenziale in termini di vendite ed affidabilità.

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

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

Gestione dei contratti

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

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

Il grado di concentrazione degli operatori che presentano una rilevante incidenza sui ricavi locativi di IGD è limitato. Nel 2024 in Italia i primi 10 operatori nelle gallerie commerciali hanno avuto un peso del 19% sul totale dei canoni locativi: un dato in linea rispetto al 2023. In Romania le 10 insegne più importanti per ricavi nel 2024 hanno inciso per il 38,2%, rispetto al 37,2% del 2023.

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

Asset Services for third parties

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

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

Attività di Marketing

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

Digital

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

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

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

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

Aumento degli Eventi in Presenza

Nel 2024, il numero complessivo degli eventi organizzati è stato di 684, con un incremento del 34,06% rispetto al 2023, e una media di circa 13,15 eventi a settimana. I Centri Commerciali IGD hanno seguito tre principali linee guida per l'organizzazione di tali attività:

1. Tornare a organizzare eventi capaci di attrarre un significativo numero di persone all'interno della Galleria, con un focus sull'intrattenimento ed il coinvolgimento del pubblico in galleria
2. Coinvolgere il territorio nell'organizzazione degli eventi: il 30% degli eventi organizzati nei Centri Commerciali IGD ha avuto valenza locale.
3. Integrare l'attenzione alle istanze socio-ambientali nella programmazione degli eventi: il 17,8% delle attività organizzate ha avuto queste caratteristiche.

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

Progetto di Co-Marketing con Coop Alleanza 3.0

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

Mission

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

Vision

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

La capacità di ascolto delle differenziate esigenze degli operatori, la volontà di proporre un ventaglio di soluzioni flessibili e personalizzate sotto il profilo commerciale, la capacità di rispondere tempestivamente alle mutate esigenze dei brand nazionali e internazionali anche in termini di maggiori spazi e di nuove configurazioni hanno permesso a IGD di costruire un profilo professionale con caratteristiche uniche sul mercato italiano.
Storicamente, i centri commerciali di IGD hanno potuto trarre vantaggio dalla presenza di un'importante ancora alimentare: l'ipermercato ha infatti tradizionalmente attratto consistenti flussi in ingresso nell'intero arco della settimana e permesso di fidelizzare la clientela, con benefici evidenti anche per gli esercizi della galleria. Nel periodo più recente il format del centro IGD ha vissuto una graduale trasformazione, con più di un'ancora a carattere non alimentare che svolge un determinante ruolo di *"attractor"* per l'intero centro commerciale.

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

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

Il 20 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione di IGD ha approvato il nuovo Piano Industriale che copre l'orizzonte 2025-2027. Con questo Piano, IGD vuole intraprendere un percorso di crescita con un ritorno alla distribuzione di un dividendo continuativo e sostenibile. Nel corso dei prossimi tre anni, le priorità d'azione della Società verteranno su ottimizzare la struttura finanziaria del Gruppo e ridurne il costo, massimizzare la creazione di valore dell'attività caratteristica e incrementare l'attrattività degli immobili attraverso investimenti mirati e compliant dal punto di vista ESG.

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

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

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

2.2 // Andamento dell'esercizio 2024

2.2.1 Analisi economica

Nel corso del 2024 è proseguita l'espansione dell'attività economica globale, seppur con andamenti differenziati tra le varie aree geografiche. Da un lato, infatti, gli Stati Uniti hanno mostrato una crescita robusta stimata per il 2024 attorno al +2,8%, dall'altro invece l'Eurozona ha mostrato una dinamica decisamente più debole con una crescita stimata attorno al +0,8%[1] Nel complesso, secondo le previsioni più recenti, il PIL mondiale dovrebbe aver registrato un incremento del +3,2% nel 2024 ed è atteso crescere del +3,3% nel 2025.[2] Tale scenario internazionale resta caratterizzato da un'elevata incertezza: alle persistenti tensioni geopolitiche in Ucraina e in Medio Oriente, si sommano le attese sulla politica commerciale che verrà implementata dalla nuova amministrazione statunitense.[3]
L'inflazione ha continuato a rallentare e le principali banche mondiali hanno modificato il loro orientamento in termini di politica monetaria. In Europa, in particolare, il tasso di inflazione è rimasto attorno al 2% con la Banca Centrale Europea che a dicembre ha tagliato di ulteriori 25 punti base i tassi di interesse ufficiali; i mercati si attendono una nuova riduzione di circa 75 punti base anche nel corso del 2025.[4]

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

La tenuta dei consumi si è riflessa anche nelle solide performance operative che hanno fatto registrare le gallerie in Italia nel 2024: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +1,6%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un aumento dello 0,6%. Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che hanno chiuso l'anno in incremento del +0,6%.
Analizzando le vendite per categorie merceologiche, i Servizi e il comparto Cura persona e salute risultano essere le categorie che hanno meglio performato nell'arco dei 12 mesi; il trend è positivo anche per Abbigliamento e Ristorazione, mentre Elettronica, Cultura, tempo libero e regalo e Beni per la casa hanno chiuso l'anno in lieve calo.

[1] Fonte EY – *Italian Macroeconomic Bulletin,* dicembre 2024
[2] Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025,* dicembre 2024
[3] Fonte ISTAT – *Nota sull'andamento dell'economia italiana,* gennaio 2025
[4] Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 1/2025,* gennaio 2025
[5] Fonte ISTAT – *Stima preliminare del PIL – IV trimestre 2024,* gennaio 2025
[6] Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 1/2025,* gennaio 2025
[7] Fonte ISTAT – *Prezzi al consumo,* gennaio 2025
[8] Fonte Banca Italia – *Bollettino economico 1/2025,* gennaio 2025

Nel corso dell'anno IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: il tasso di occupancy delle gallerie al 31 dicembre 2024 si è attestato al 94,67%, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+19 bps vs 30 settembre 2024; +51bps vs 31 dicembre 2023); 95,21% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati, anch'esso in incremento di 16bps rispetto al 30 settembre 2024 (+45 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2023).
Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Rituals, Sinsay, Primark, sono alcune delle insegne che hanno inaugurato il loro primo punto vendita nella rete dei centri IGD in Italia; in totale sono 31 le nuove insegne inserite nel portafoglio italiano negli ultimi 12 mesi.
I 194 contratti sottoscritti nel corso del semestre (120 rinnovi e 74 turnover) hanno portato a un upside complessivo del +4,0%; da segnalare la tendenza positiva registrata nell'anno: dopo un primo trimestre dove il downside era stato del -3,5%, nei tre trimestri successivi i contratti siglati hanno fatto registrare incrementi dei canoni rispettivamente del +3,5%, +8% e +4,10%. Anche la durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore *(WALB o Weighted Average Lease Break)* si è allungata nel corso del 2024 passando da 1,78 nel primo trimestre a 2,0 anni a fine anno per le gallerie.
Positivi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato totale incassato, che alla data del 4 marzo 2025 è risultato pari al 98,4%.

In Romania, dopo un 2023 chiuso con un PIL in incremento del +2,1%, la crescita economica è proseguita, ma ad un ritmo meno sostenuto: a fine anno il PIL dovrebbe aumentare del 1,4%, grazie principalmente ai consumi privati.[9]
In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 31 dicembre 2024 il tasso di occupancy è risultato pari al 95,83%, in crescita di 62 bps rispetto al dato registrato al 30 settembre 2024; nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 355 contratti tra rinnovi (252) e turnover (103), segnando un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +3,8%, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania. Lo stato di salute del portafoglio operatori è testimoniato anche dai buoni risultati in termini di fatturato incassato che per il 2024 è pari a circa il 97%[10].

Questi positivi riscontri rappresentano le prime evidenze operative della rinnovata strategia di IGD che, tra le altre cose, si propone di valorizzare appieno le potenzialità dei centri commerciali del Gruppo e di offrire agli operatori un vero e proprio "ecosistema centro commerciale IGD", mettendo a loro disposizione non solo spazi fisici di vendita, ma anche servizi immobiliari ad alto valore aggiunto, strumenti digitali e di comunicazione, partnership e collaborazioni in tema marketing, il tutto con una visione a lungo termine ed ESG compliant.
Tutto ciò si riflette positivamente sui ricavi da attività locativa netti che, come meglio analizzato in seguito, a perimetro omogeneo risultano in crescita del +4,6%.

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

[9] Fonte: Commissione Europea, *Autumn Economic Forecast*, novembre 2024
[10] Alla data del 4 marzo 2025

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

Per quanto riguarda le attività di disposal e *capital recycling*, l'evento principale dell'anno è stata l'importante operazione di dismissione conclusa da IGD il 23 aprile u.s. con Sixth Street e Starwood Capital. La cessione ha riguardato un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, per un valore totale pari a 258 milioni di euro. L'operazione si è realizzata mediante apporto dell'intero portafoglio immobiliare in Food Fund - fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano), del quale IGD mantenuto il 40% delle quote, mentre il restante 60% è stato ceduto ad un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro.[11]
I benefici principali di tale operazione si hanno soprattutto nella struttura finanziaria, con il Loan to Value che al 31 dicembre è risultato pari al 44,4%, in calo rispetto al 48,1% di fine 2023.

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

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

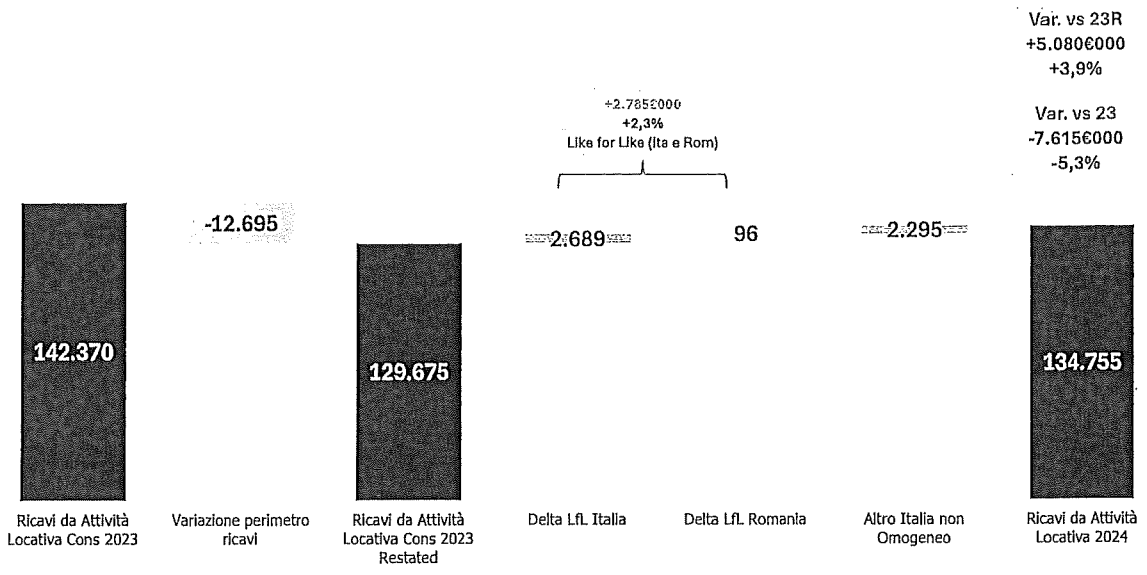
[11] Per maggiori informazioni sull'operazione di dismissione e i suoi impatti si fa riferimento al comunicato stampa relativo, pubblicato il 23 aprile u.s. e disponibile al seguente link https://www.gruppoigd.it/igd-perfeziona-con-sixth-street-e-starwood-capital-la-cessione-di-un-portafoglio-immobiliare/

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

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

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico riclassificato, ed in particolare l'EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA, L'EBITDA e l'EBIT non sono identificati come una misura contabile nell'ambito dei Principi contabili internazionali e, pertanto, non devono essere considerati una misura sostitutiva per la valutazione dell'andamento del risultato della Società. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

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

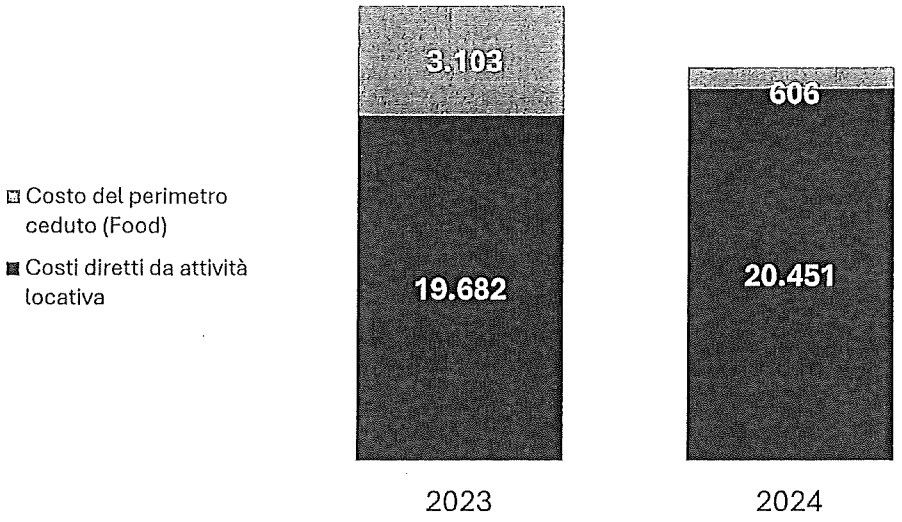


L' incremento rispetto al 2023 restated, pari a 5.080 migliaia di Euro (+3,9%), è dovuto:

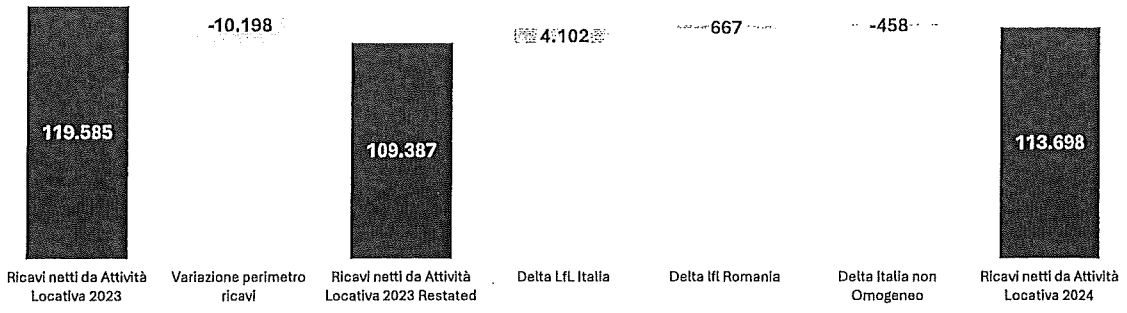
- ai ricavi like for like Italia (+ 2.689 +2,4%). Incidono positivamente l'adeguamento inflattivo e altri miglioramenti per minori sconti concessi, maggiori specialty leasing e variabili.
- ai maggiori ricavi per 2.295 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (per nuova apertura di Officine storiche avvenuta a settembre 2023, oltre agli effetti sulle superfici rimodulate a Katanè e Lungo savio).
- Ai maggiori ricavi della controllata rumena, per l'impatto positivo dell'indicizzazione e maggiori variabili, mitigato dalla politica di ribilanciamento canoni/spese, orientata a recuperare i costi a carico della proprietà.

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

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



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

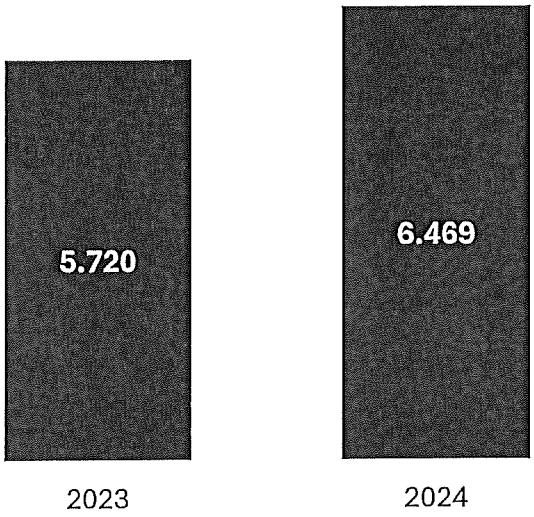


Il Net rental income freehold è pari a 104.586 migliaia di Euro, in decremento del -5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A perimetro omogeneo il net rental income freehold incrementa del +4,2% rispetto all'anno precedente.
L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,4% in lieve incremento rispetto all'anno precedente.
Il Net rental income leasehold è pari a 9.112 migliaia di Euro, in incremento del 1,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

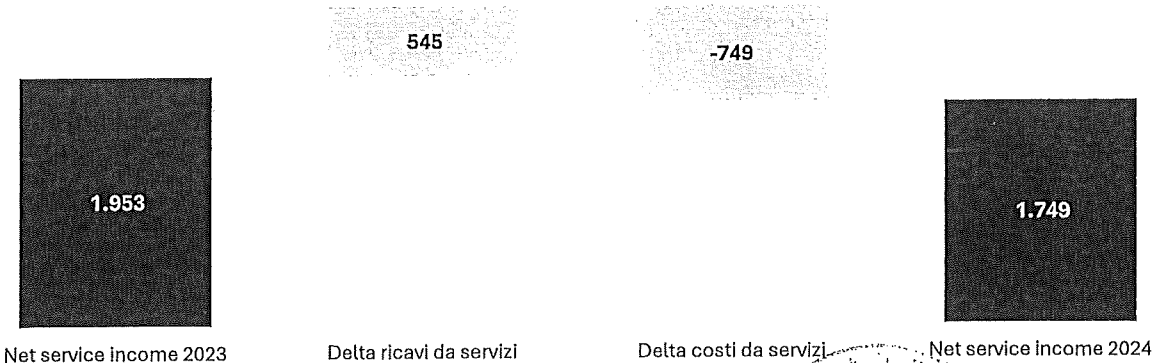
Ricavi netti da servizi (Net services income)

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

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



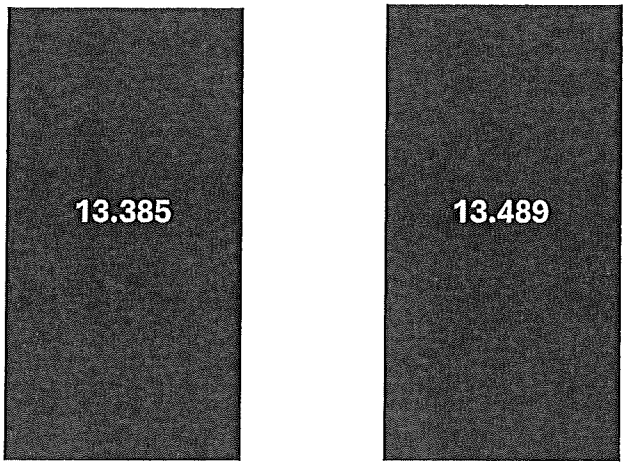
Il **Net services income** è quindi pari a 1.749 migliaia di Euro, in decremento del 10,4% rispetto all'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 21,3%, in calo rispetto al 25,5% del corrispondente periodo dell'anno precedente, principalmente per maggiori costi da servizi 2024 che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



Spese Generali della gestione caratteristica

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

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



Risultato operativo da trading

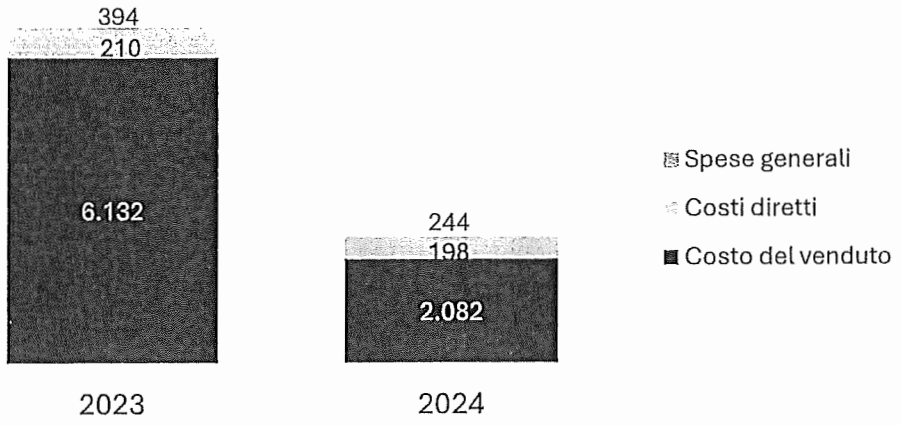
Nel 2024 relativamente al comparto Officine Storiche sono stati effettuati quattro rogiti di appartamenti.

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

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

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

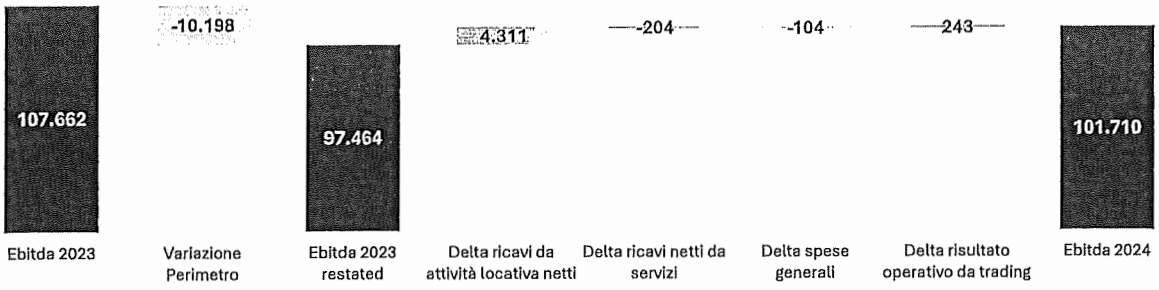
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:



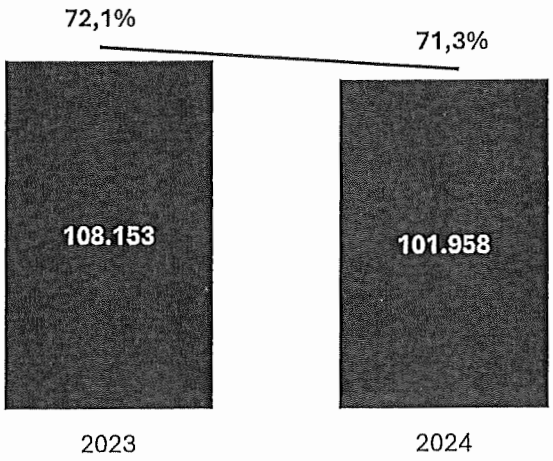
EBITDA

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

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



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



Adeguamento del *Fair Value* e ripristini/svalutazioni

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

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

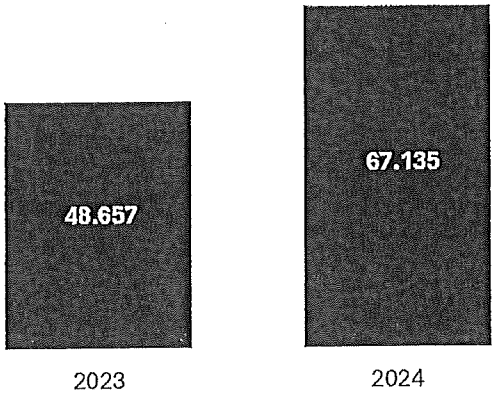
- svalutazione pari ad Euro 6.702 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 17.476 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 1.048 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- svalutazione pari ad Euro 1.055 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 4.860 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

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

EBIT

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

Gestione Finanziaria



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

- all'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni
- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;
- all'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari ed all'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta nella successiva sezione «eventi del periodo».

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

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

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

RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI E CESSIONE IMMOBILI

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

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

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

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

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

Imposte

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

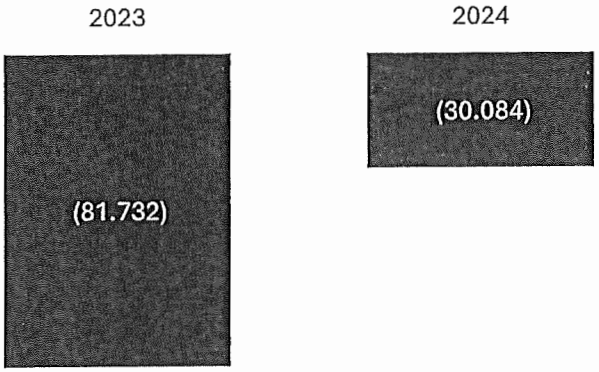
L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 288 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 in incremento di Euro 319 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

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

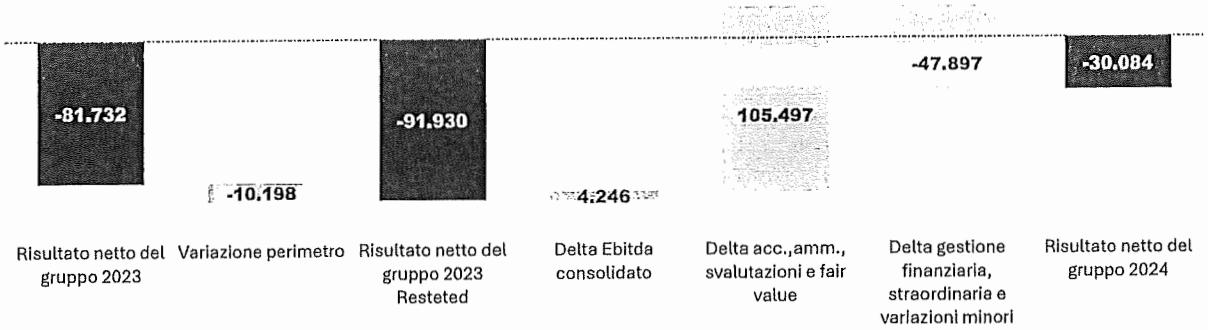
La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 268 migliaia, è dovuta principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A.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

Utile/Perdita del Gruppo

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



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



FFO gestione caratteristica

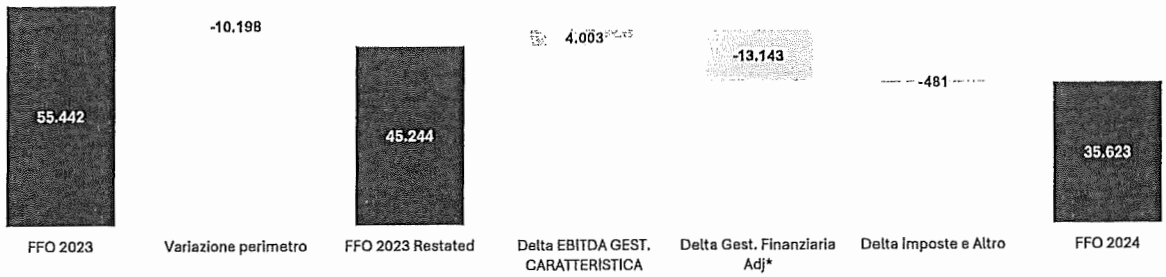
L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 31 dicembre 2024 risulta pari ad 35.623 migliaia di Euro (-35,7%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per la cessione immobiliare perfezionata ad aprile, per un peggioramento della gestione finanziaria c.d. "adjusted" (al netto di oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari dei bond). Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato

calcolato l'FFO (Funds From Operations) 2023 restated, che tiene conto della variazione di perimetro ceduto (per circa 10.198 migliaia di Euro, come indicato precedentemente) che ammonta a 45.244 migliaia di Euro (in riduzione del -21,3%).

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

*Include alcune poste non ricorrenti nel 2024 che sono state escluse dal FFO

**Gestione finanziaria adj è relativa alla gestione finanziaria dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio e negative carry



2.2.2 Analisi patrimoniale e finanziaria

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

	31/12/2024	31/12/2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.671.834	1.959.053	(287.219)	-17,18%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.484	2.364	120	4,83%
Attività immateriali	7.481	7.660	(179)	-2,39%
Altre attività materiali	9.037	9.374	(337)	-3,73%
Attività destinate alla vendita	8.520	0	8.520	100,00%
Crediti vari e altre attività non correnti	140	112	28	20,06%
Partecipazioni	106.005	25.715	80.290	75,74%
Capitale Circolante Netto	4.411	4.122	289	6,55%
Fondi	(10.645)	(9.235)	(1.410)	13,25%
Debiti e altre passività non correnti	(10.823)	(17.912)	7.089	-65,50%
Imposte differite passive/(attive) nette	(10.103)	(11.090)	987	-9,77%
Totale impieghi	**1.778.341**	**1.970.163**	**(191.822)**	**-10,79%**
Totale patrimonio netto di gruppo	970.273	1.000.533	(30.260)	-3,12%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.594	1.205	389	24,40%
Posizione finanziaria netta	806.474	968.425	(161.951)	-20,08%
Totale Fonti	**1.778.341**	**1.970.163**	**(191.822)**	**-10,79%**

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

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

- Apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Principali operazioni ed eventi al 31 dicembre 2024";
- Esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;
- Cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;
- Riclassifica attività destinate alla vendita: in data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, il contratto per la cessione del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj. Al 31 dicembre 2024 il fair value relativo all'immobile, pari ad Euro 8.520 migliaia, è stato riclassificato tra le attività destinate alle vendita;

- Interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 18.582 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
  - restyling del centro commerciale Leonardo;
  - fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;
  - impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;
  - revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.
- Adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 15.576 migliaia e svalutazioni per Euro 40.115 migliaia con un impatto impatto netto negativo pari ad Euro 24.439 migliaia;
- Svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore dei diritti d'uso relativi alle gallerie commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo, sulla base delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 6.702 migliaia.

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

- agli ammortamenti dell'esercizio pari ad Euro 812 migliaia;
- solo parzialmente compensati dai costi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

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

- agli ammortamenti registrati nel 2024 pari ad Euro 512 migliaia;
- solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione del personale, pari complessivamente ad Euro 333 migliaia.

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

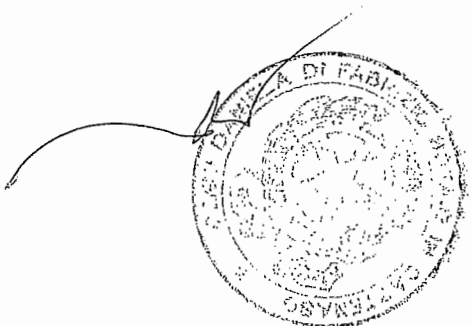
- Rivalutazione: rivalutazione del Progetto Ampliamento Portogrande, per Euro 114 migliaia;
- Incremento degli acconti: incremento netto degli acconti per un importo pari a Euro 6 migliaia.

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

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

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

- incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari a Euro 608 migliaia, riconducibile principalmente alla variazione delle fatture da emettere per ricavi variabili e riduzione delle note di credito da emettere per sconti;
- decremento per Euro 9.482 migliaia dei debiti verso fornitori e parti correlate per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e di minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023;
- decremento delle rimanenze, con una variazione annua pari a Euro 2.038 migliaia, determinata:
  - dalla vendita di 4 unità residenziali e 5 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 2.082 migliaia;
  - dalla svalutazione parziale dei sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale pari a Euro 846 migliaia;
  - da lavori per il completamento delle unità residenziali nel sub-ambito Officine Storiche e per la sistemazione dei sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 898 migliaia;
  - dalla riduzione degli acconti ricevuti per Euro 8 migliaia;
- decremento delle altre attività correnti, pari a Euro 5.445 migliaia, principalmente attribuibile alla riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e dei costi sospesi a seguito alla conclusione dei lavori di ripristino del centro commerciale Lungo Savio di Cesena, i cui costi sono stati quasi interamente coperti dal rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024.
- incremento delle altre passività per Euro 2.210 migliaia, attribuibile principalmente agli incrementi dei ratei e risconti passivi.



	31/12/2024	31/12/2023	Δ	%
Rimanenze e acconti	21.989	24.027	(2.038)	-9,27%
Crediti commerciali vs terzi	10.542	9.676	866	8,21%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	808	1.066	(258)	-31,93%
Altre attività correnti	2.889	8.334	(5.445)	-188,47%
Debiti commerciali e altri debiti	(13.731)	(22.405)	8.674	-63,17%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(1.395)	(2.203)	808	-57,92%
Passività per imposte	(1.461)	(1.353)	(108)	7,39%
Altre passività	(15.230)	(13.020)	(2.210)	14,51%
Capitale Circolante Netto	**4.411**	**4.122**	**289**	**6,55%**

I ***Fondi*** registrano un incremento pari ad Euro 1.410 migliaia dovuto *(i)* all'accantonamento del salario variabile di competenza 2024 che sarà erogato ai dipendenti nel 2025, *(ii)* agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), *(iii)* a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024, *(iv)* ai lavori, a carico della società controllata Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025 e *(v)* all'adeguamento del fondo TFR.

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

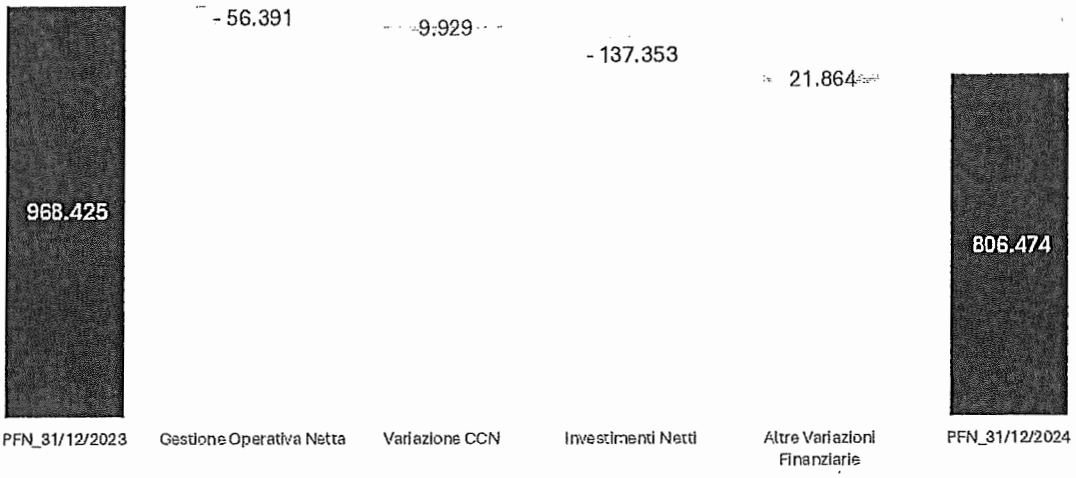
Il ***Patrimonio netto di Gruppo***, al 31 dicembre 2024, si è attestato ad Euro 970.273 migliaia e la variazione negativa pari ad Euro 30.260 migliaia è dovuta:

- all'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 223 migliaia di Euro;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro mille;
- all'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 30 migliaia per la capogruppo ed Euro 18 migliaia per una società controllata;
- alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 30.084 migliaia.

Le ***Imposte differite passive (attive) nette***, che passano da Euro 11.090 migliaia ad Euro 10.103 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ;

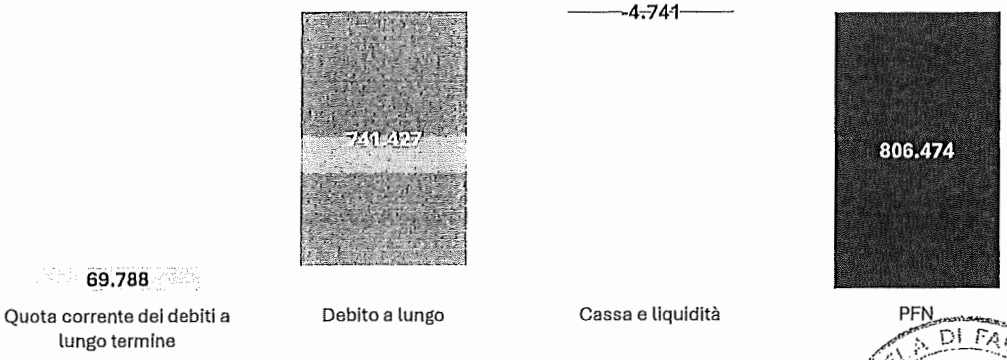
Le ***(Attività) e Passività nette per strumenti derivati*** La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 31 dicembre 2024 ha determinato una variazione negativa delle passività rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 389 migliaia.

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



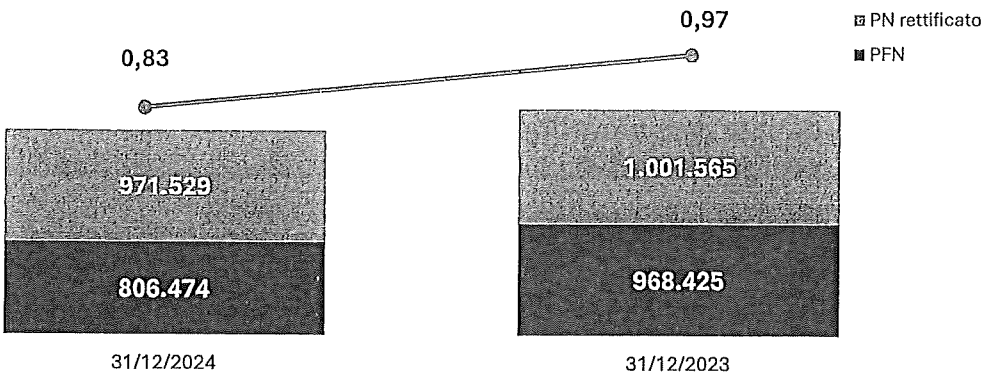
Per maggiori dettagli in merito alla variazione dell'indebitamento finanziario netto si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 4.5.

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



Il **gearing ratio** è dato dal rapporto tra dell'indebitamento finanziario netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il

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



2.3 // Indicatori di Performance EPRA

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

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

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività del Gruppo.
Nell'ottobre 2019, EPRA Best Practices Recommendations ha introdotto i tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets Value (NTA) and EPRA Net Disposal Value (NDV).**

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che il Gruppo compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

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

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

[12] European Public Real estate Association
[13] 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	31/12/2024	31/12/2023
EPRA NRV (€'000)	€ 985.934	€ 1.016.875
EPRA NRV per share	€ 8,94	€ 9,22
EPRA NTA	€ 978.453	€ 1.009.216
EPRA NTA per share	€ 8,87	€ 9,15
EPRA NDV	€ 965.618	€ 993.138
EPRA NDV per share	€ 8,75	€ 9,00
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,1%
EPRA 'topped-up' NIY	6,6%	6,4%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,3%	5,8%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,8%	4,7%
EPRA Vacancy Rate Romania	4,2%	3,8%
EPRA LTV	46,4%	50,9%
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	23,6%	23,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	19,3%
EPRA Earnings (€'000)	€ 30.365	€ 56.857
EPRA Earnings per share	€ 0,28	€ 0,52

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

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

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

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 (-3,0%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in calo rispetto al 31 dicembre 2023 (-2,8%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche il decremento della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2024, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.

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

EPRA NIY and "topped-up" NIY disclosure		Consuntivo 31-dic-24					Consuntivo 31-dic-23				
€'000		Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned		1.555.555	117.160	1.672.715	10.292	1.683.007	1.822.107	122.020	1.944.127	16.986	1.961.113
Investment property – share of JVs/Funds		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trading property (including share of JVs)		21.460	0	21.460	0	21.460	23.970	0	23.970	0	23.970
Less developments		-32.839	0	-32.839	0	-32.839	-26.029	0	-26.029	0	-26.029
Completed property portfolio		1.544.176	117.160	1.661.336	10.292	1.671.628	1.820.048	122.020	1.942.068	16.986	1.959.054
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gross up completed property portfolio valuation	**B**	**1.544.176**	**117.160**	**1.661.336**	**10.292**	**1.671.628**	**1.820.048**	**122.020**	**1.942.068**	**16.986**	**1.959.054**
Annualised cash passing rental income		109.525	10.546	120.071	9.140	129.211	126.162	10.298	136.460	9.283	145.743
Property outgoings		-14.329	-1.592	-15.921	-308	-16.229	-16.479	-2.169	-18.648	-169	-18.817
Annualised net rents	A	95.196	8.954	104.150	8.832	112.982	109.683	8.129	117.812	9.114	126.926
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4.704	271	4.975	187	5.162	6.841	267	7.108	338	7.446
Topped-up net annualised	C	99.900	9.225	109.125	9.019	118.144	116.524	8.396	124.920	9.452	134.372
EPRA NIY	A/B	6,2%	7,6%	6,3%	85,8%	6,8%	6,0%	6,7%	6,1%	53,7%	6,5%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,5%	7,9%	6,6%	87,6%	7,1%	6,4%	6,9%	6,4%	55,6%	6,9%

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo e oggetto di rimodulazione.
I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che il Gruppo è contrattualmente legittimato a considerare alla data di chiusura di ogni esercizio (indicizzazione e altre variazioni).

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint Ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo). Gli immobili (iper e galleria) che saranno rimodulati sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".
L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 4,8% in lieve incremento rispetto all'anno precedente ma, in decremento rispetto al perimetro omogeneo (la vacancy rate 2023 restated risulta pari a 5,2%, che tiene conto della variazione di perimetro per la cessione effettuata).
La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,3% in decremento sia rispetto al 31 dicembre 2023 sia al perimetro omogeneo e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente.

L'Epra vacancy rate della Romania è al 4,2% in incremento rispetto al 3,8% del 31 dicembre 2023.

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

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

EPRA Cost Ratios	FY CONS_2024	FY CONS_2023
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-41.457	-42.493
(ii) Net service charge costs/fees	4.202	4.222
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	6.428	5.701
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	41	19
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	47	4
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	**-30.739**	**-32.547**
(ix) Direct vacancy costs	-4.987	-5.897
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	**-25.752**	**-26.650**
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	134.708	142.367
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-4.202	-4.222
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	**130.506**	**138.145**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	**23,6%**	**23,6%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	**19,7%**	**19,3%**

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

L'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in lieve incremento rispetto all'anno precedente.
Il Gruppo, nel corso dell'anno 2024, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

EPRA Earnings & Earnings Per Share	FY CONS_2024	FY CONS_2023
Earnings per IFRS income statement	**-30.084**	**-81.732**
EPRA Earnings Adjustments:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	31.873	138.765
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	29.150	0
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-194	-112
(iv) Tax on profits or losses on disposals	54	31
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.159	1.016
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Adjustments related to funding structure		0
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	-491	
(x) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-1.102	-1.111
(xi) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(xii) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
EPRA Earnings	**30.365**	**56.857**
Company specific adjustments:		
(a) General provisions and depreciations	3.348	1.954
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-54	-31
(d) Contingent tax	62	-13
(e) Other deferred tax	191	-69
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	73	0
(h) Ground rent costs, adjustement financial results and non-recurring expenses	-7.558	-7.293
(i) Other Adjstument for no core activities	9.196	4.037
Company specific Adjusted Earnings	**35.623**	**55.442**
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	**0,28**	**0,52**

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

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

€/000	(A) LTV under IFRS as reported witout EPRA adjustments	(B) Group (€ M) as reported	(C) Share of Material Associates (€ M)	(D)=(B)+(C) Combined (€ M)	(D)-(A)
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	514.846	515.022	26.085	541.107	26.261
Bond Loans	294.612	294.612		294.612	0
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)					
Net Payables	0	38.906		38.906	38.906
Owner-occupied property (debt)	0	1.752		1.752	1.752
Exclude:					
Cash and cash equivalents	4.741	4.741	3.163	7.904	3.163
Net Debt (a)	**804.717**	**845.551**	**22.921**	**868.472**	**63.755**
					0
Include:					0
Owner-occupied property	0	6.563		6.563	6.563
Investment properties at fair value	1.785.950	1.679.633	161.592	1.841.225	55.276
Properties held for sale	0	0		0	0
Properties under development	24.473	24.833		24.833	360
Intangibles	0	833		833	833
Financial assets	0	176		176	176
Total Property Value (b)	**1.810.423**	**1.712.039**	**161.592**	**1.873.631**	**63.208**
LTV (a/b)	**44,4%**	**49,4%**	**14,2%**	**46,4%**	**1,9%**

L'Epra LTV è dato dal rapporto tra Indebitamento finanziario netto, comprensiva del debito finanziario per leasing relativo alla sede e incrementata dalla differenza tra crediti (commerciali, altre attività correnti, crediti vari attività non correnti) e debiti (commerciali, fondi rischi e oneri, fondo TFR, altre passività) e il valore del Portafoglio immobiliare, comprensivo del Fabbricato che ospita la sede operativa aziendale.

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

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

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

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

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

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

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

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

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

Unitamente al bilancio vengono pubblicati al paragrafo 2.7 Valutazioni degli esperti indipendenti della Relazione sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 31 dicembre 2023, emessi da ciascun valutatore.
La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare della Relazione sulla Gestione.

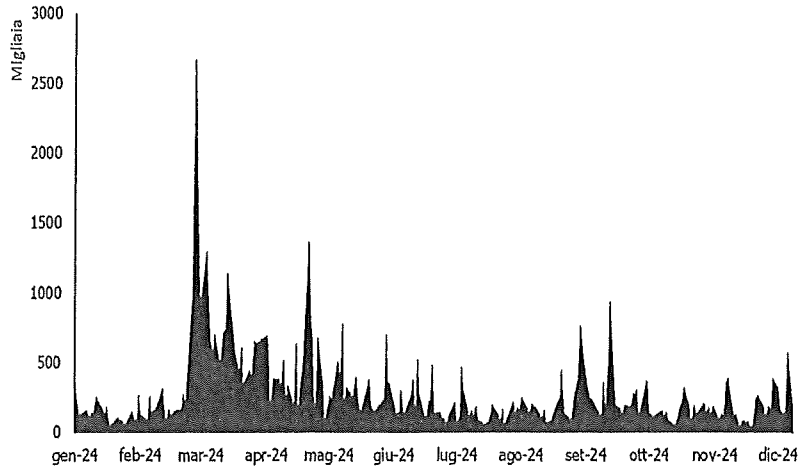
2.4 // IL TITOLO

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

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Intesa Sanpaolo – IMI Corporate & Investment Banking.
I codici dell'azione IGD sono:
RIC: IGD.MI
BLOOM: IGD IM
ISIN: IT0005322612
ID strumento: 327.322
Il capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.
Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, S&P, STOXX.
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association) e GPR (Global Property Research).
Il titolo IGD è inoltre un componente di sette **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Governance), tra cui: Bloomberg ESG Data Index, Bloomberg ESG Score Universe, Bloomberg ESG Coverage Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index,, FTSE EPRA Nareit Developed Green Low Carbon Target Index, GPR Eurozone ESG+ Index, GPR Sustainable Real Estate Index Europe.
IGD ha al proprio attivo **2 rating finanziari** da parte delle agenzie Fitch Ratings Ltd. e S&P Global Ratings: in particolare Fitch ha assegnato alla Società il rating BBB- con Outlook Stabile, mentre il rating conferito da S&P è BB con Outlook Credit Watch Negative.
IGD può inoltre contare su di 12 **rating ESG** indipendenti e unsolicited, oltre a due rating solicited, da parte di CDP e GRESB.

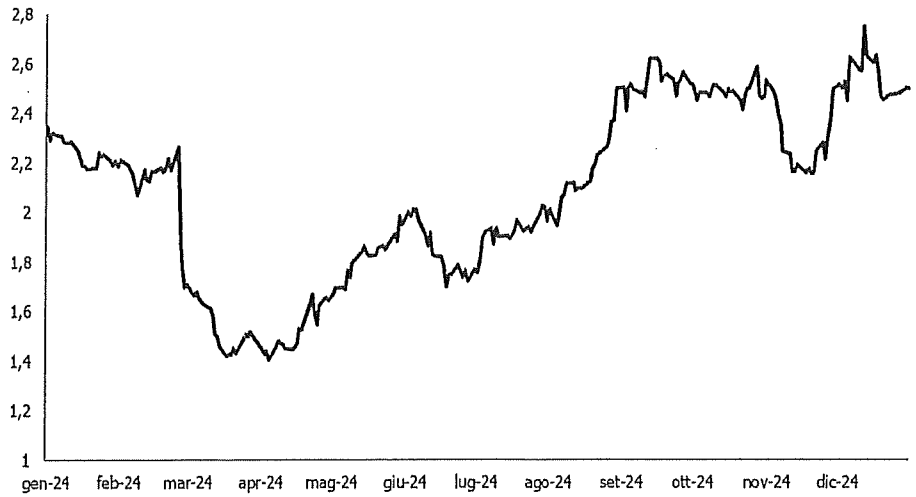
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2024



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

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

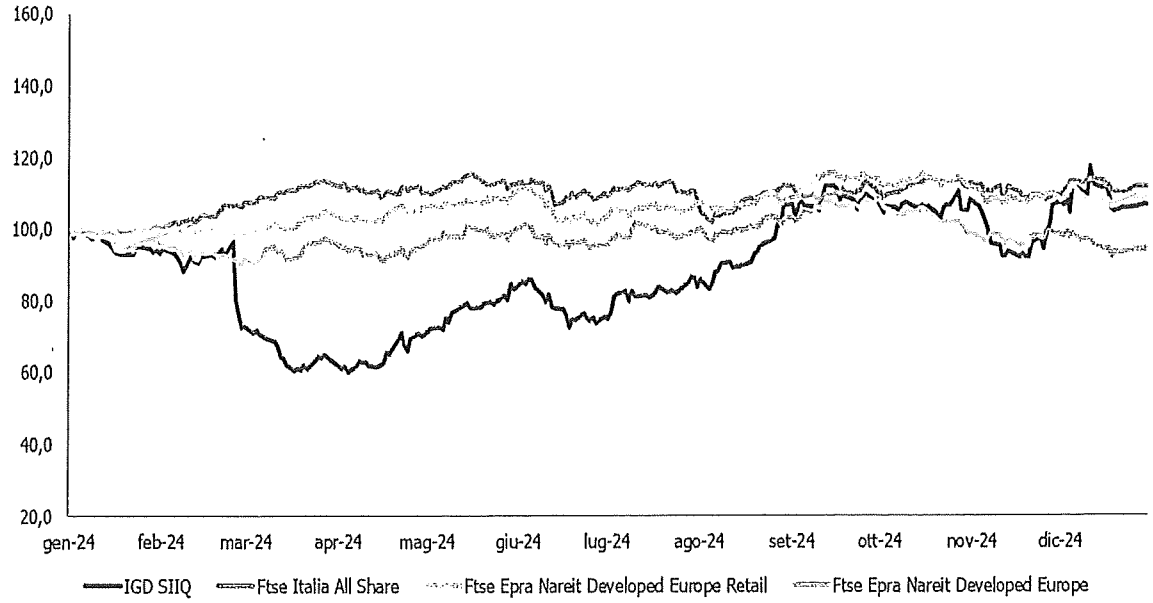
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2024



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

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

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2024 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

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

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

Il titolo IGD, al contrario, ha mostrato un andamento caratterizzato da un brusco calo, che ha di fatto aperto una forbice con i tre indici presi a confronto, seguito da una risalita che guadagnato vigore in chiusura d'anno; tale trend appare perciò poco correlato a quello degli indici di riferimento, quanto più legato a fattori che hanno avuto uno specifico impatto sulla Società.
Il repentino calo del prezzo dell'azione IGD è, infatti, iniziato quando, il 27 febbraio 2024, la Società ha annunciato - contestualmente all'approvazione dei risultati 2023 - l'intenzione di non distribuire un dividendo ai propri azionisti nel corso del 2024, alla luce del risultato d'esercizio negativo fatto registrare dalla capogruppo.
Un'inversione di rotta è avvenuta solo da aprile quando, con la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e il successivo lancio delle nuove linee guida strategiche aziendali, le quotazioni del titolo hanno ripreso a crescere. Il trend rialzista è proseguito per tutta l'estate e

a settembre, l'azione IGD ha colmato quasi interamente il gap con i principali indici qui analizzati. La presentazione del nuovo Piano Industriale con orizzonte temporale 2025-2027, avvenuta il 21 novembre, ha dato ulteriore slancio al titolo che nelle ultime settimane dell'anno è così tornato a quotare a livelli superiori a quelli di inizio anno.

Attività di Investor Relations

Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque analisti in copertura sul titolo IGD a fine 2024 si attesta a 2,85 Euro. Le raccomandazioni degli analisti risultano suddivise tra neutrali (due rating "Neutral") e suggerimenti di acquisto (con tre rating "Upside", "Buy" e "Outperform"). Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

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

- il 27 febbraio, per i risultati del Bilancio 2023;
- il 7 maggio, per i risultati del primo trimestre 2024;
- il 4 luglio, per le linee guida strategiche del nuovo Piano Industriale
- il 1 agosto, per i risultati del primo semestre 2024;
- il 7 novembre, per i risultati dei primi nove mesi 2024.

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

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

Durante il 2024 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con **68 investitori istituzionali nel corso dell'anno**; tra questi, 19 società di asset management hanno incontrato IGD per la prima volta. Con l'obiettivo di coltivare il rapporto con gestori di portafogli azionari, IGD ha preso parte a diversi eventi, fra cui si segnalano in particolare la Euronext STAR Conference di Borsa Italiana che si è tenuta a Milano il 20 marzo 2024 e la Epra Conference tenutasi a Berlino nei giorni 17-19 settembre.

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

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

Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

A settembre 2024, **per il proprio Bilancio Finanziario Consolidato 2023,** IGD ha ricevuto per il **settimo anno consecutivo l'EPRA BPR Gold Award,** assegnato dall'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association) alle società che dimostrano di avere applicato le Best Practice Recommendations. Il Gold Award riconosce perciò, ancora una volta, la completa adesione di IGD agli elevati standard definiti dall'Associazione, a seguito di un esame nel quale EPRA ha valutato la qualità della reportistica di 178 società europee del settore immobiliare.

Sul fronte del Bilancio di Sostenibilità 2023, IGD ha ottenuto per il decimo anno consecutivo l'EPRA sBPR Gold Award (Sustainability Best Practice Recommendations), nell'ambito di un processo che ha valutato la profondità e la trasparenza dell'informativa contenuta nei report di sostenibilità di 170 società europee del settore immobiliare.

Calendario finanziario 2025

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

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

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

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

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

2.5 // EVENTI RILEVANTI DELL'ESERCIZIO

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

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

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

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

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione, previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di amministrazione, Edy Gambetti Vicepresidente del Consiglio di amministrazione e Roberto Zoia Amministratore Delegato e Direttore Generale. Il Consiglio di amministrazione ha attribuito all'Amministratore Delegato i poteri di amministrazione della Società, a eccezione di quelli attribuiti al Consiglio di amministrazione dalla normativa applicabile, dallo statuto o mantenuti nell'ambito delle proprie competenze. Inoltre, Il Consiglio di amministrazione, in linea con le disposizioni del Codice di Corporate Governance, ha istituito il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nominandone i componenti.
Il Consiglio ha, infine, provveduto all'istituzione di un nuovo "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni attualmente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha ruolo consultivo sulla formulazione delle

possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche nell'ottica della predisposizione di un nuovo piano industriale.

In data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.
L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare per un valore pari a 258 milioni di euro.
Il portafoglio è composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia).
L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato "Food Fund", gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).
Con i proventi dell'operazione, infatti, IGD ha provveduto:

- al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Inoltre, IGD ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

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

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

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

Nel mese di settembre 2024 IGD ha ricevuto, per la settima volta consecutiva, l'"EPRA BPR Gold Award" (Best Practice Recommendations) in merito al Bilancio Consolidato 2023. Tale premio riconosce a IGD il continuo impegno a mantenere al massimo livello qualitativo la trasparenza e la comparabilità della propria comunicazione a beneficio di investitori, comunità finanziaria e, in generale, di tutti gli stakeholder del Gruppo.
Inoltre, IGD ha conseguito, per il decimo anno consecutivo, l'"EPRA sBPR Gold Award" (sustainability Best Practice Recommendations), per il Bilancio di Sostenibilità 2022. Questo riconoscimento conferma gli elevati standard raggiunti da IGD nell'ambito della reportistica di sostenibilità.

In data 7 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato la relazione finanziaria al 30 settembre 2024.

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

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

Investimenti

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

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

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

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

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

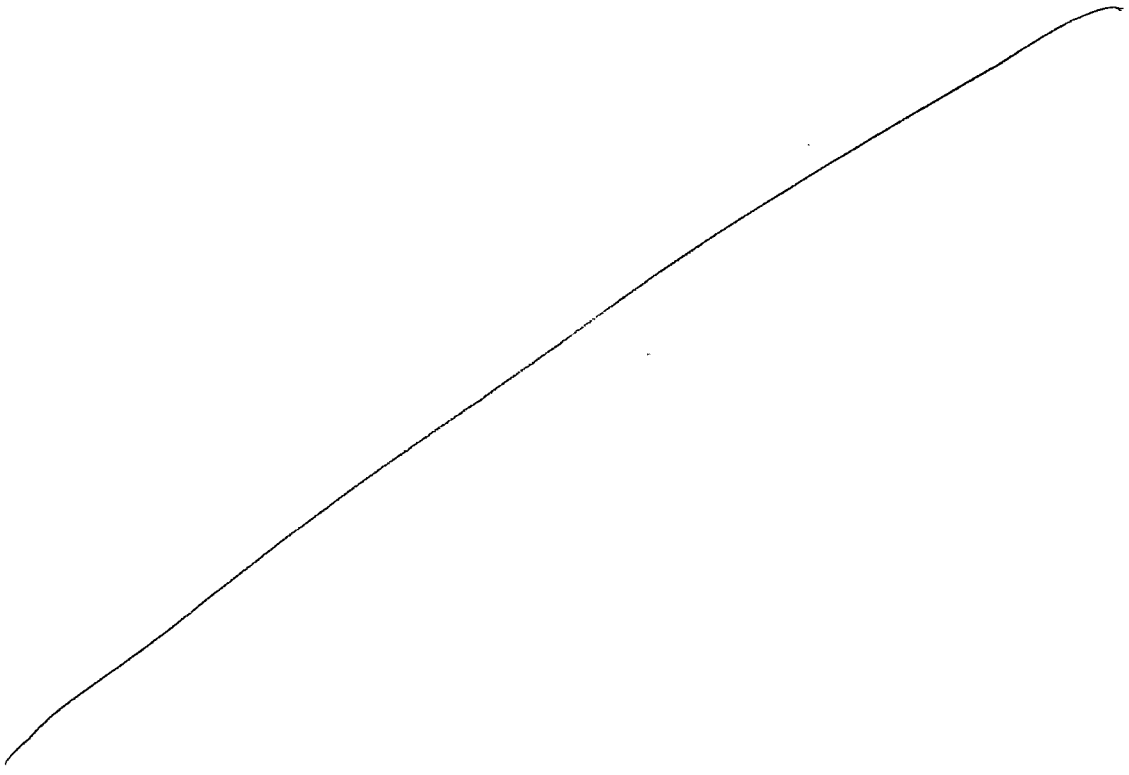
Interventi di restyling

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

Manutenzioni straordinarie

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

Al 31 dicembre 2024, in base ai risultati della valutazione a *Fair Value* degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.



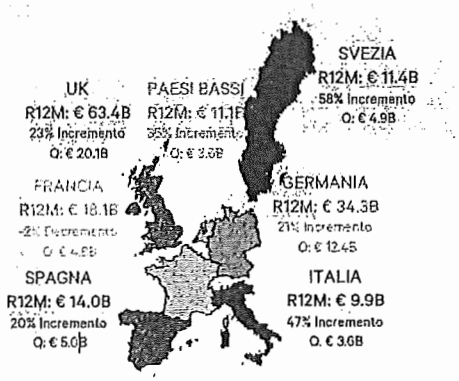
2.6 // Il Portafoglio Immobiliare

Per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare dell'anno 2024 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno.

Il Mercato immobiliare europeo e italiano

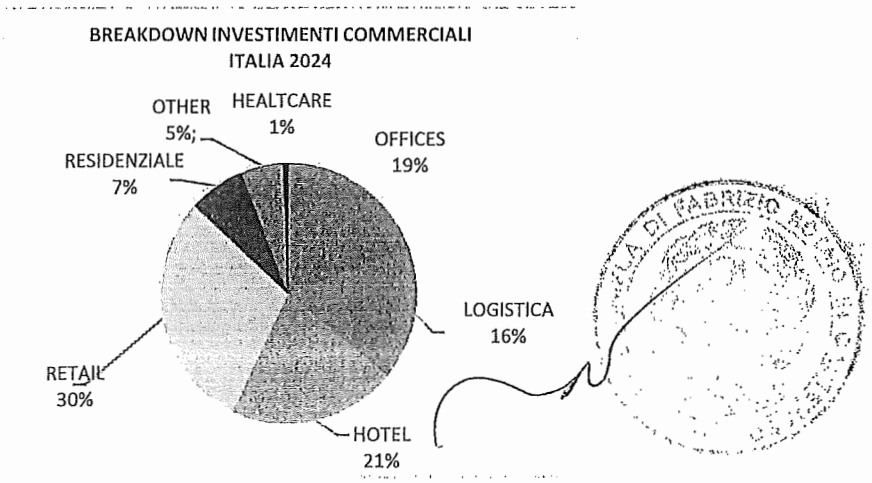
Nel secondo semestre del 2024 la ripresa dei mercati è proseguita e sebbene siano ancora in atto la guerra russo-ucraina e la crisi israelo-palestinese, la stabilizzazione dell'inflazione e i ripetuti tagli degli interessi da parte della BCE hanno consolidato l'interesse alle attività di investimento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

Investimenti nei Top 7 Paesi Europei



Fonte CBRE 4°Q 2024

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



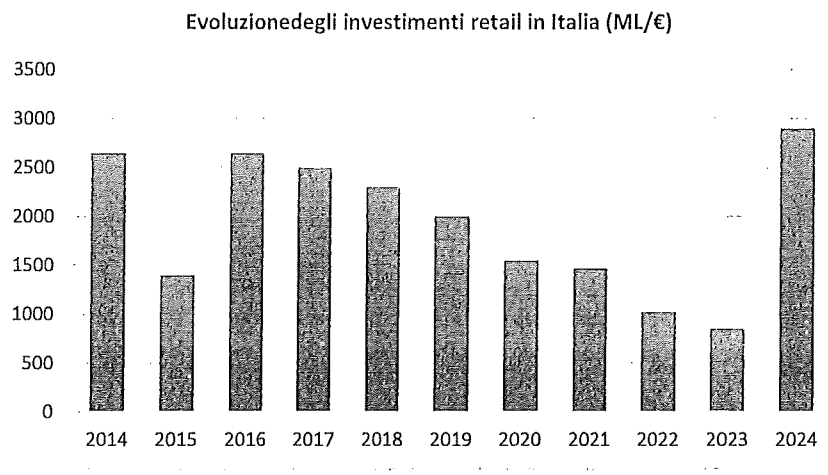
Fonte CBRE 4Q2024

Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

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

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

Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2014_2024

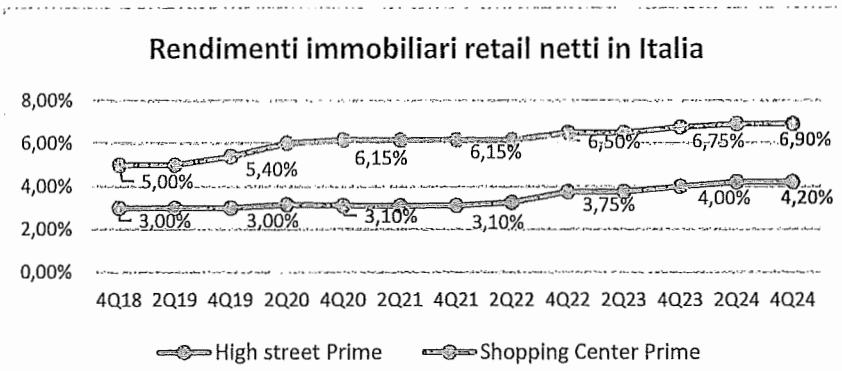


Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

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

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

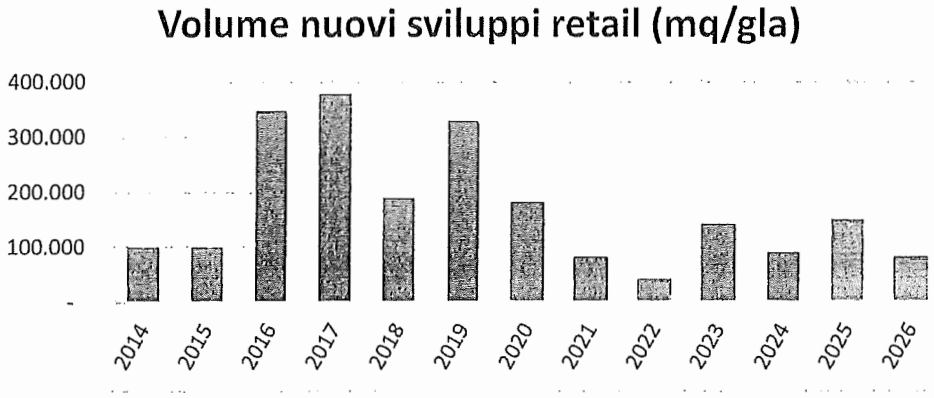
Alla fine del 2024 il net prime yield dei centri commerciali è cresciuto di 15 bps attestandosi a 6,90% mentre lato canoni i "prime" si confermano a 1.100 €/anno.



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

L'offerta e pipeline settore retail

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 31 dicembre 2024 (GLA >10.000 mq)



Fonte elaborazione dati CBRE 4Q2024

Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

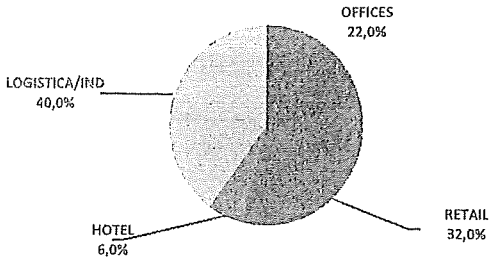
Negli ultimi cinque anni l'economia della Romania ha sempre sovraperformato rispetto alla media europea mentre nel 2024 il Pil è cresciuto solo dello 0,8%, risultato in linea con la media europea ma inferiore alle attese. Il tasso di disoccupazione, dal picco del 6,1% degli anni covid, è progressivamente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

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

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

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

BREAKDOWN INVESTIMENTI COMMERCIALI ROMANIA 2024



Con l'immissione sul mercato di circa 170.000 mq di nuova GLA, nel 2024 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,5 milioni di mq di GLA.
Il formato retail park continua ad essere preponderante rispetto al formato centro commerciale tradizionale per quanto riguarda le nuove costruzioni, tant'è che nel 2024 ha costituito il 57% della nuova GLA immessa sul mercato.
Nel 2024 sono stati inaugurati dodici nuove strutture retail e sei ampliamenti di strutture esistenti. La dimensione media degli ampliamenti è stata di 5.000mq di GLA.
Per il 2025 si prevede il rilascio di ulteriori 280.000 mq di nuova GLA commerciale di cui circa il 48% con il formato del centro commerciale classico.

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

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

2.6.1 IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

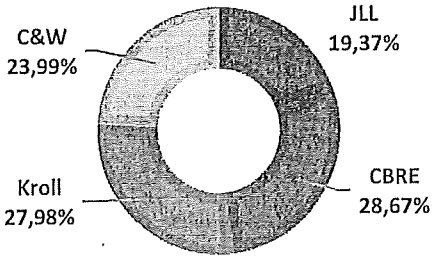
- Portafoglio immobiliare di proprietà: è stato valutato da periti indipendenti per un valore di 1.694,17 milioni di euro, registrando una variazione del -13,92% (-273,92 milioni di euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2023. Tale flessione è attribuibile alla cessione di 11 ipermercati e 2 gallerie confluiti nel Fondo FOOD ad aprile. A perimetro costante, la riduzione rispetto al 2023 è stata del -0,67% (-11,48 milioni di euro in valore) mentre, rispetto al semestre precedente, la contrazione si è ridotta allo -0,18% (-3,01 milioni di euro in valore assoluto).
- Portafoglio in lease-hold: composto da due gallerie commerciali, è stato valutato 10,3 milioni di euro segnando una riduzione del -39,43% (-6,7 milioni di euro in valore assoluto) e del -23,66% (-3,2 milioni di euro in valore assoluto) rispettivamente verso il 31 dicembre 2023 e il 30 giugno 2024. La costante riduzione di valore è dovuta al progressivo avvicinarsi delle scadenze dei contratti di masterlease.

- Partecipazioni in fondi:
  - Fondo Juice: il 40% di partecipazione è valutato 25,67 milioni di euro, in linea con il valore registrato l'anno ed il semestre precedente.
  - Fondo FOOD: nuova partecipazione del 40% acquisita nel primo semestre del 2024, valutata 80,29 milioni di euro (104,70ML/€ a valore nominale, al netto di una svalutazione di -24,41ML ML/€).

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito per il 98,6% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,4% da immobilizzazioni in fase di realizzazione.
Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo sono ubicate esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati a maggio del 2023 per la durata di quattro semestri.

BREAKDOWN PORTAFOGLIO IGD PER SOCIETA' DI VALUTAZIONE 31.12.2024



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

Importi in Euro milioni	Fair Value 31.12.2024 Totale	Fair Value 31.12.2024 Italia	Fair Value 31.12.2024 Romania
C&W	406,42	406,42	0
CBRE	485,68	437,42	48,26
KROLL	474,00	405,10	68,90
JLL	328,08	328,08	0
Totale Patrimonio IGD	**1.694,18**	**1.577,02**	**117,16**

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

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

La voce "altri compensi" accoglie:

- le fee corrisposte a CBRE per la sua attività in qualità di advisory nell'operazione Food. Tali costi sono stati contabilizzati ad incremento del valore della partecipazione nel Fondo Food;
- i compensi corrisposti a KROLL principalmente per l'attività di Virtual Data Room e piattaforma documentale per l'anno 2024.

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

- "**Iper e super**": la classe Iper e super conta 8 immobili (tutti ipermercati) distribuiti su 4 regioni del territorio italiano per un totale di circa 81.700 mq di GLA. Cinque ipermercati hanno una GLA compresa tra i 6.000 e 10.000 mq, tre ipermercati una GLA compresa tra 14.000 e 16.600 mq. Rispetto allo stesso semestre del 2023 la GLA si è ridotta per un totale di circa 81.800mq. La riduzione è dovuta all'uscita dal perimetro, di undici ipermercati/supermercati, a seguito del perfezionamento della cessione del portafoglio Food avvenuta nell'aprile del 2024 e alla rimodulazione dell'iper del Centro Commerciale le Porte di Napoli avvenuta nel secondo semestre del 2024;
- "**Gallerie e retail park**": la categoria si costituisce di 25 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 439.711 mq di GLA. Sedici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq, le restanti nove gallerie hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq. Rispetto al 31 dicembre del 2023 la GLA si è ridotta complessivamente di 10.200 mq. Le principali modifiche alla GLA totale sono state il perfezionamento della cessione del portafoglio Food avvenuta ad aprile 2024 che ha visto l'uscita dal perimetro di questa asset class due Gallerie/RP e la rimodulazione dell'Iper del Centro Commerciale le Porte di Napoli a favore della galleria.

  Al 31 dicembre 2024 dodici gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use, con votazione da Very Good ad Excellent, nelle categorie Asset performance e Building management e per due ulteriori gallerie è stata sottomessa la domanda di nuova certificazione V6. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo è certificato ISO14001. Dal 2022 il sistema di prevenzione e mitigazione del rischio infezioni applicato dal Gruppo presso le gallerie/retail park e la sede ha ottenuto la certificazione Biosafety Trust di RINA.

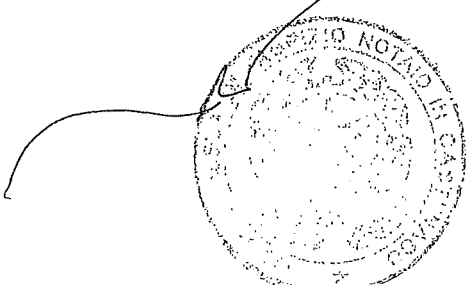
  Gli impianti di tutte le gallerie del portafoglio immobiliare italiano sono gestiti con sistemi BMS (Building Management System) e dotati di contatori divisionali per il monitoraggio e

l'ottimizzazione dei consumi energetici. Sette gallerie commerciali sono attrezzate con impianti FER. (Fonti Energia Rinnovabile).
Ventiquattro gallerie sono servite da mezzi pubblici; diciassette gallerie sono dotate di colonnine di ricarica per auto elettriche ed una anche per la ricarica di biciclette elettriche.
Quindici gallerie sono raggiungibili tramite pista ciclabile.
Nella maggioranza delle gallerie di proprietà sono presenti aree verdi piantumate con flora autoctona e diversificata per l'ottimizzazione della biodiversità;

- **"Altro"**: la categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario pertinenziali ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive per un totale di 6 immobili di circa 9.600 mq di GLA;
- **"Progetto Porta a Mare"**: si tratta di un complesso immobiliare multifunzionale con un mix di destinazioni d'uso residenziale, uffici, commerciale, RTA e alberghiero in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 32.000 mq (escluso parcheggi) di superficie lorda di pavimento (SLP). L'area di ubicazione del progetto è sita nella zona del vecchio porto di Livorno prossimo al centro città. Data l'ampiezza, il progetto è stato suddiviso in cinque sub ambiti: Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale.

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

  Il sub ambito Officine, costituito da una piastra commerciale, residenze con relative pertinenze e posti auto privati a uso pubblico, risulta completato. La piastra commerciale è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP ed accorpata alla già presente Galleria Mazzini costituendo un'unica galleria ridenominata Porta a Mare Waterfront; le residenze con relative pertinenze sono in fase avanzata di vendita, i parcheggi risultano completati.
  I sub ambiti Lips, Molo e Arsenale sono terreni dotati di permesso di costruire.
  L'intero complesso immobiliare è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Particolare attenzione è stata prestata alla mobilità pedonale e ciclopedonale tra gli edifici, il tessuto cittadino esistente e il porto turistico.
  Tutti gli edifici sono stati progettati in classe A. L'impianto per la climatizzazione è stato realizzato con una centrale termo frigorifera polivalente che scambia in acqua di mare sfruttando l'inerzia termica e riducendo sensibilmente il fabbisogno di energia elettrica. I gas refrigeranti utilizzati sono a GWP molto basso (R513) mentre i materiali usati in fase di costruzione sono stati tutti a marchio CE con priorità per quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;



- **"Iniziative di sviluppo dirette"**: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del Centro Commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- **"Winmarkt"**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale per circa 92.900 mq di GLA ed 1 immobile ad uso uffici di 3.100 mq di GLA distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 96.000 mq di GLA. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest. La GLA di una galleria è compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq mentre le restanti tredici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq.

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

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

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

- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici.

Grafico break down portafoglio IGD per asset class al 31 dicembre 2024

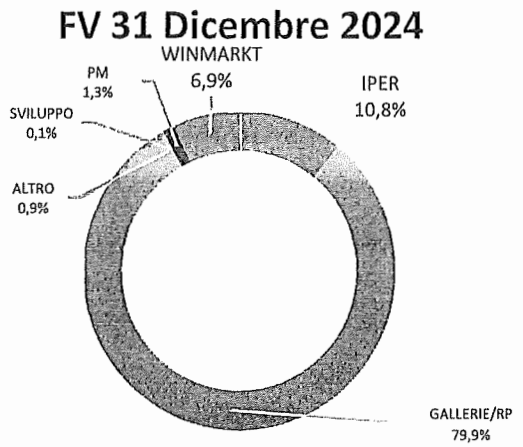
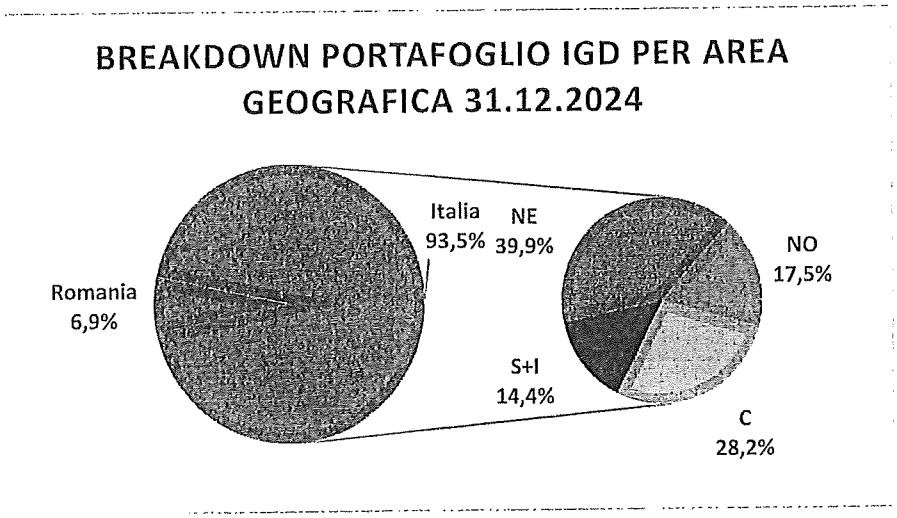
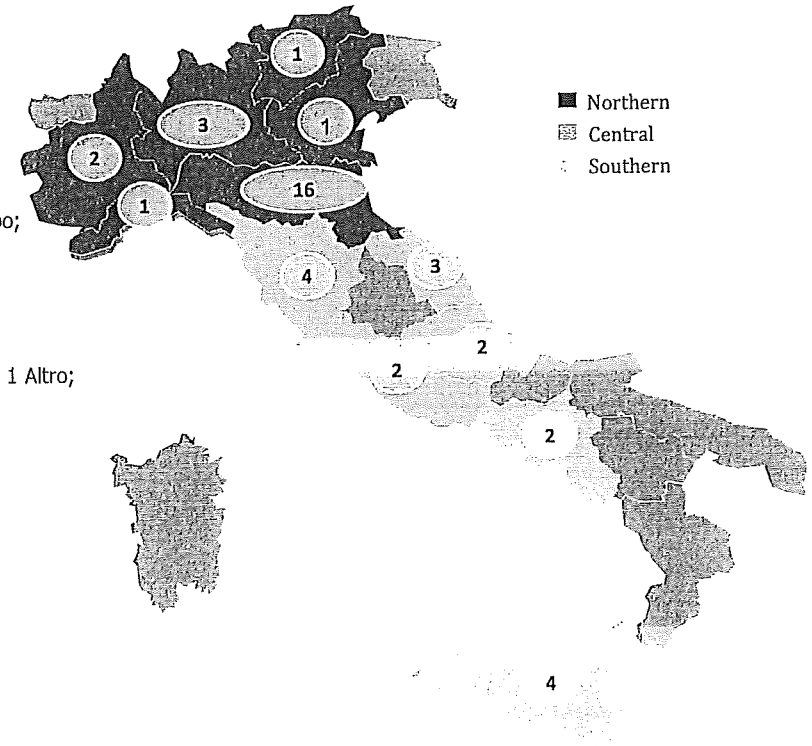


Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 31 dicembre 2024



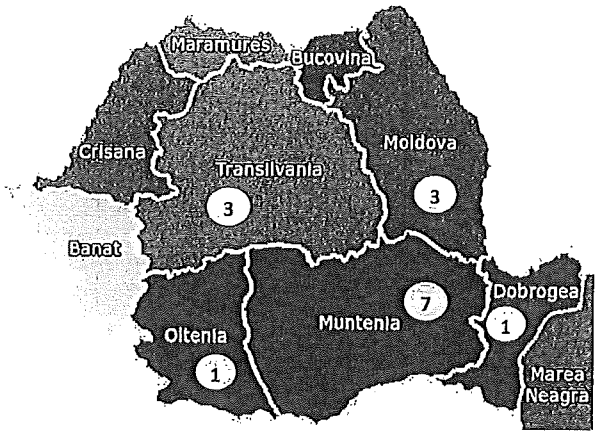
Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 31.12.2024

E. Romagna:7 GC, 4 Iper-Super; 5 Altro;
Piemonte: 2 GC+RP;
Lombardia: 3 GC;
Liguria: 1 GC;
Trentino: 1 GC;
Veneto; 1 GC+RP;
Marche: 2 GC, 1 Iniziativa di sviluppo;
Abruzzo: 1 GC, 1 Iper;
Campania: 1 GC, 1 Iper;
Lazio: 2 GC;
Toscana: 1 Imm. per trading, 2 GC; 1 Altro;
Sicilia: 2 Iper, 2 GC.



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

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt in Romania al 31.12.2024



15 immobili di proprietà

Muntenia: 6 GC,1 palazzo uffici;
Moldova: 3 GC+RP;
Oltenia:1 GC;
Transilvania: 3 GC;
Dobrogea: 1 GC.

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

ITALIA

Paese	Asset	Location	GLA Centro e Retail Park (mq)	Aluet/Area esterna (mq)	Proprietà immobiliare	Titolarità Ramo/Rami d'azienda	Data apertura	Data ultima ampliamento/restyling/ristrutturazione	% possesso	Forma possesso	N. negozi vendita totali	N. medie superfici	N. Alcuni bracci esterni	Posti auto	Principali negozi	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
CRRE	Centro Commerciale Etnard	Gravina di Catania (CT)	31.215	pre riduzione Ipari: mq 34.249	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	2022 riduzione Ipar e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà	69	10		1.370	Adidas, Eurovita, OVS, Carpisa, Pepco Italia	Ipercoop	7.321
XL	Galleria Commerciale Il Gabbiano Center	Reverda (TN)	7.683		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.004	//	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare) e	28	4		900	Game 7 Athletic, Oviesse, Tezenis, Nic & Chi	Supermercato Doctor (non di proprietà)	4.500
CRRE	Galleria CC Fiorella	Mantova (MN)	7.400		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.994	2022	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	33	4			Ovs, Pazzo Italia, Ca'Sopo, Calzedonia	Ipercoop (non di proprietà)	11.000
CRW	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	17.571		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.001	2014	100	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Unieuro, Pazzo Italia; Terranova; Decathlon; Kiabi	Ipercoop	14.317
DAP	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.592		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.999	2014	100	Piena Proprietà	66	9		2.619	Decathlon, Eurovita, H&M, Pazzo Italia, Toys, Deichmann	NP SOLE 365 da 2024	9.370
XL	Centro Commerciale e Retail Park Carpi	Carpi (MO)	29.464	18 locali mq + 3.354 per nuovo MS	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.010	2019 riduzione Ipar - ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	58	9		1.559	Decathlon, Unieuro, Conbipel, H&M, Libreria Coop, Eurovita	Ipercoop	Nuova GLA ridotta a 922 mq di
CRRE	Centro Commerciale Città delle Stelle	Assisi Peonia (AP)	20.978		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.002	2017	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	46	8	1	2.250	Pazzo Italia, Happy Casa, H&M, Bricocenter Point, OVS, Opa, Eurovita, Pazzo Italia, Azzurra Sport, Pepco	Ipercoop	9.514
CRRE	Centro Commerciale Casilina	Roma (RM)	11.143	pre riduzione Ipari: mq 8.247	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.003	2019 restyling parziale e nuovi MS PTI - 2021	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	27	7	2	1.266	Decathlon, Azzurra Sport, Pazzo	Ipercoop	5.870
DAP	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	34.043	pre riduzione Ipari: mq 33.192	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.006	2021 riduzione Ipar e ampliamento Galleria II	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	99	16		3.800	Decathlon, Azzurra Sport, Pazzo Italia, OVS, Spazioarredo	Spazio Casa	5.242
XL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.852		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.958	2017	100	Piena Proprietà	86	16	1	3.304	Decathlon, Game 7 Athletic, Unieuro, H&M, Pazzo Italia,	Ipercoop	15.324
XL	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.992	//	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	38	1			Kiko, GameStop, Carrefour	Ipercoop (non di proprietà)	11.500
CRRE	Galleria Commerciale Porta di Ferro	Forlì (FC)	21.218		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.011	//	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	88	7		2.154	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Bershka	Conad (non di proprietà)	12.613
DAP	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	14.365	Comparto MS ex. Peroglio	IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	1.994	2018 riduzione Ipar e ampliamento Galleria	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	49	4	presente il Comune di	1.240	Oviesse, Eurovita, Pepco, EM	Ipercoop (non di proprietà)	//
CRRE	Retail Park CC Fiorella	Mantova (MN)	8.211		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.994	2007	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)		4			McDonald, Terranova, Scarpe & Scarpe, Pepco	Ipercoop (non di proprietà)	//
CRW	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7.817	Accorpamento Negozi di 2 per nuova	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.999	2015	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	33	4		1.415	Libreria Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Pepco, Pennyle	Ipercoop (non di proprietà)	11.450
CRW	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	14.874		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	1.992	2004	100	Piena Proprietà	60	7			OVS, McDonald, Dog Sport, Terranova	Ipercoop	15.342
CRRE	Galleria Commerciale Naturalia	Crotone (KR)	17.121		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.011	//	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	45	6		3.000	Pazzo Italia, Decathlon, Tezi, Bershka, Bimbostyle, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
CRW	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.911		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.002	//	100	Piena Proprietà	23	1		950	Libreria Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.474
DAP	MS CC Porte del Corso	Ussana (SU)	5.835	Nuovi ipv da ridefinire Ipar: pre riduzione Ipari: mq 8.009	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.003	//	100	Piena Proprietà (exa Ipermercato e MS e)		5			Carisbel, Eurovita, Pepco, Happy Casa	vet, Ipar Porti	
CRW	Centro Commerciale Porta Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12.353		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.001	2019 riduzione Ipar - ampliamento Galleria 7.777 - 2019 riduzione Ipar - ampliamento Galleria 2021	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Pandora, Unieuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 2018 mq 8.360 AV
CRW	Centro Commerciale Le Maschere	Faenza (RA)	17.318	pre riduzione Ipari: mq. 22.213	IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009		100	Piena Proprietà	42	10		2.450	Decathlon, H&M, Tezzy, OVS, Deichmann, Bricofer	Ipercoop	2018 Nuova GLA Aldeta 2019 mq
DAP	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	12.258		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.003	2015	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	72	8		2.500	OVS, H&M, Intersport Emporio, Euroclassic, Scarpe&Scarpe,	Ipercoop (non di proprietà)	//
DAP	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.254		IGD SIIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2.005	2018	50	Piena Proprietà	55	2		1.378	UCI, Mediaworld, TEDI	Despar	3.715
DAP	Galleria Commerciale I Bricchi Retail Park Monferrino	Isola d'Asti (AT)	17.233		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.007	2014	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	79	8		4.500	Jysk, OVS, Libreria Coop, Brico IO, Pepco Italia	Ipercoop (non di proprietà)	12.550
DAP	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asti (AT)	15.894		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.009	//	100	Piena Proprietà (ex Leas Immobiliare)	24	5		1.450	Decathlon	Il Gigante (non di proprietà)	//
CRRE	Nuova Commerciale Maiani	Ussana (SU)	6.047		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.014	//	100	Piena Proprietà	23	1			Unieuro/Coop	Coop	1.442
CRRE	Officine Storiche	Ussana (SU)	14.449		IGD SIIQ SPA	IGD SIIQ SPA	2.013	//	100	Piena Proprietà	24	4			McDonald's, 3D Sports, Crochi Piccoli, Unieuro		
	Centro Nave	San Donà di Piave (VE)	11.418		CEFI SPA	DOMA Srl	1995	2003	//	Master Leasing	42	5		1.500	Obiettivo, Libreria Coop, Oviesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	15.818
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.848		CEFI SPA e COPAIN HOLDING SPA	IGD SERVICE Srl	1.993	2018	//	Master Leasing	35	7		2.400	H&M, Libreria Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.258
	Galleria CC Porte del Corso	Ussana (SU)	7.165	18 negozi chiusi/ RT - Da ridotta per	Fondo Porte Nord	IGD SIIQ SPA	2.003	//	//	Master Leasing	35	3		1.600	Oviesse, Libreria Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	

ROMANIA

Centro commerciale	Località	GLA Centro Commerciale mq	Net Sales Area	Classification (year) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/ristrutturazione	% possesso	Forma possesso	N.negozi totale	N.negozi apertici	Parcheggi	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	Area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015	100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie,Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013	100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005	100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevda, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004	100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt,	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014	100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevda, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004	100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevda, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013	100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002	100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011	100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005	100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013	100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005	100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006	100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007	100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
TOTALE Gallerie		91.743	79.099	1.607	8.338												
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA			100	Piena Proprietà	2						

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 31 dicembre 2024 si costituisce di 2 gallerie commerciali per un totale di circa 20.000 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno.

PARTECIPAZIONI IN FONDI:

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

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

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

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.

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

2.6.2.1 ITALIA

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

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

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

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

IPER/SUPER	
C&W	24%
CBRE	13%
KROLL	10%
JLL	54%
Totale	**100%**

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

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato pari a 183,60 milioni di euro, registrando una riduzione di valore del -54,07% (-216,17 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo del 2023. Tale diminuzione è dovuta alla fuoriuscita dal perimetro, nel primo semestre del 2024, di 11 iper/super a seguito della cessione del portafoglio FOOD.
A perimetro costante, l'asset class Iper/Super ha registrato un decremento del 3,67% (-5,4 milioni di euro in valore assoluto), imputabile alla rimodulazione del CC Le Porte di Napoli, che ha comportato la riduzione della superficie dell'Iper del Centro Commerciale Le Porte di Napoli.
Rispetto allo stesso periodo del 2023, il tasso di attualizzazione medio, a perimetro costante, ha registrato una contrazione di 15 bps, scendendo al 7,16%. Questo calo è stato influenzato dalla riduzione del tasso medio d'inflazione stimato nei DCF rispetto a quello applicato l'anno precedente.
Il *gross exit yield* medio nei due semestri del 2024 è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente. Al 31 dicembre 2024, infatti, si è attestato al 6,85%, registrando un incremento di 1 punto base rispetto a dicembre 2023 e di 3 punti base rispetto a giugno 2024.
Sempre a perimetro costante, il *gross initial yield* medio ponderato si è attestato al 6,80%, registrando un incremento di 22 punti base rispetto al 31 dicembre 2023 e di 24 punti base rispetto al semestre precedente. Questo aumento è stato in parte determinato dall'indicizzazione dei canoni e dalla riduzione del fair value dell'asset class.
L'occupancy rate dell'asset class Iper si conferma al 100%.

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

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

GALLERIE/RP	
C&W	27%
CBRE	30%
KROLL	27%
JLL	16%
Totale	**100%**

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

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

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

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

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

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

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

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

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

PROGETTO PORTA A MARE

Al 31 dicembre 2024, le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate dalla società di valutazione CBRE per i sub-ambiti Mazzini e Officine, e dalla società Kroll per i sub-ambiti Molo, Lips e Arsenale. Entrambi i valutatori hanno utilizzato il metodo della trasformazione.

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

- **Mazzini**: consiste in un box auto privato, tre posti auto residenziali, trenta box auto locati e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.
- **Officine storiche** (destinazione retail, residenziale con pertinenze, posti auto privati ad uso pubblico): un totale residuo di 911 mq di SLP (superficie lorda di pavimento) relativi alle residenze ancora da vendere. Questo ambito ha registrato l'inizio dei lavori nel primo semestre del 2015 e, a fine 2024, risulta composto da 8 unità abitative, 12 box auto e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.
- **Lips**: terreni con permesso di costruire per 15.867 mq di SLP, destinati a retail, turistica, alberghiera e RTA.
- **Molo Mediceo**: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.350 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.
- **Arsenale**: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.771 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.

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

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

TRADING	
CBRE	23%
KROLL	77%
Totale	**100%**

ALTRO

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

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

ALTRO	
CBRE	14%
KROLL	2%
JLL	84%
Totale	**100%**

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

2.6.2.2 ROMANIA

Gli immobili della categoria immobiliare Winmarkt al 31 dicembre 2024 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

ROMANIA	
CBRE	41%
KROLL	59%
Totale	**100%**

Il fair value complessivo al 31 dicembre 2024 è stato stimato in 117,16 milioni di euro, evidenziando un decremento del 3,98% (-4,87 milioni di euro in valore assoluto) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del 2,15% (-2,58 milioni di euro) rispetto al primo semestre del 2024. La contrazione di valore è concentrata nell'asset class Gallerie.
Il fair value delle Gallerie è stato stimato a 114,26 milioni di euro, registrando un calo del 4,08% rispetto al 31 dicembre 2023 e del 2,12% rispetto al primo semestre del 2024. Questo declino è attribuibile a aspetti economici, tra cui la riduzione dell'MGR medio, l'aumento degli spazi sfitti e l'inserimento nei DCF di previsioni di capex concentrate sulle gallerie destinate alla cessione previste a piano.
Il tasso di attualizzazione medio ponderato delle gallerie è aumentato di 0,32% rispetto al 31 dicembre 2023 e di 0,30% rispetto al semestre precedente, raggiungendo il 9,25%. Questa crescita è correlata all'incremento del tasso di inflazione stimato nei DCF.
Anche il *gross exit yield* medio ha subito una decompressione, aumentando dello 0,22% rispetto allo stesso periodo del 2023 e dello 0,03% rispetto al semestre precedente, attestandosi al 9,42%.

Il gross initial yield medio ponderato è salito al 9,02%, con un incremento dello 0,43% rispetto all'anno precedente e dello 0,29% rispetto al primo semestre del 2024, come diretta conseguenza della riduzione del fair value.
Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt, dopo un calo subito nel primo semestre del 2024, ha registrato un parziale recupero nel secondo stabilizzandosi al 95,83% con una riduzione di 38 bps rispetto al 31 dicembre 2023.

Riepilogo dati al 31.12.2024:

	N° di asset	*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**

Riepilogo dati al 31.12.2023:

	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	19	170.100	6,82%	6,97%	7,33%	100%	148	140
Gallerie commerciali Italia	27	447.100	7,52%	8,42%	8,50%	94,28%	227	231
Totale Italia IPER e Gallerie	46	617.200	7,37%	8,09%	8,24%	95,36%	203	205
Gallerie Romania	14	92.400	8,59%	9,20%	8,92%	96,21%	99	99
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	**60**	**709.600**	**7,30%**	**7,94%**	**8,07%**	**95,42%**	**189**	**191**

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

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

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

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

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

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

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

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 31.12.2024 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-25	ca. 9,9 Mln/€	2,17	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
					Totale	**2,17**		

2.7 // Valutazioni degli esperti indipendenti

CUSHMAN & WAKEFIELD

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-241231-01-ITA

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

PER:	GRUPPO IGD VIA TRATTATI COMUNITARI EUROPEI 1957-2007, 13 40127 BOLOGNA] ITALY
ATTENZIONE:	DOTT. ROBERTO ZOIA
PROPRIETÀ:	PORTAFOGLIO IMMOBILIARE
DATA RAPPORTO:	24 GENNAIO 2025
DATA VALUTAZIONE:	31 DECEMBER 2024
NOSTRO RIFERIMENTO:	*VAL/CLI/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-241231-01-ITA*

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

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

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

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

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

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14926 del 8/6/2009 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 06955600961 – R.E.A. N. 1878621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 18/18, 20121 Milano – Codice Fiscale e Partita IVA N. 06955600961.
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328958, con sede legale a Londra, EC3N 1AR, 125 Old Broad Street. Ivi sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-241231-01-ITA

1.2 LE PROPRIETA'

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

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

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Lana 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 Lana 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 2016. L'intero portafoglio è stato valutato in data 30/06/2023, 31/12/2023 e 30/06/2024 nel quadro dell'incarico. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-241231-01-ITA

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA.*

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA.*

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-241231-01-ITA.*

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

1.14 COMMENTO SUI FATTORI ESG

Gli ESG sono dei fattori sempre più importanti nel mercato real estate Europeo. L'Unione Europea ed il Regno Unito si sono impegnati all'obiettivo zero emissioni per il 2050, ed è già in vigore una legislazione per ridurre le emissioni di CO_2 degli immobili. Riteniamo molto probabile che altre leggi e regolamenti saranno introdotti nei prossimi anni. Accanto a questo, gli inquilini e gli investitori in alcuni settori stanno diventando sempre più attenti agli aspetti ESG degli immobili che scelgono di occupare o acquistare.

L'esistenza di un "green premium" per gli edifici che sono più sostenibili dal punto di vista ambientale è una questione che il mercato sta monitorando, investigando e discutendo. Devono essere ancora stabiliti gli appropriati di livelli di evidenze di mercato per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

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

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

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

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

3. METODOLOGIA UTILIZZATA

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

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

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

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

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

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

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

4. VALUTAZIONE

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

€400.400.000
(Quattrocentomilioniquattrocentomila Euro)

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

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

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

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

(i) voi;

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

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

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

JOACHIM SANDBERG FRICS
Legale Rappresentante sede secondaria italiana

MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO

Report di Valutazione

Data del Report 10/02/2024

Data di Valutazione 31 Dicembre 2024

Aumento della Volatilità di Mercato

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

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

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

Valutazioni di Sviluppi

Il valore dei progetti di sviluppo immobiliare è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Gli asset in fase di sviluppo si rivolgono a una tipologia specifica di acquirenti e possono subire impatti significativi dovuti a diversi fattori quali condizioni economiche più ampie, fluttuazioni di offerta o domanda di prodotto, variazione dei costi di costruzione e disponibilità e costo di finanziamento per sviluppi. Tutti questi fattori (e altri ancora) potrebbero avere un impatto significativo sul valore e sulla domanda per quanto in oggetto.

In futuro ci saranno diversi fattori chiave che influenzeranno la redditività dei progetti e i sottostanti valori dei terreni. Inoltre, notiamo che il monitoraggio e la governance dei sistemi bancari potrebbero limitare significativamente il capitale a disposizione per gli sviluppi e aumentarne il costo di finanziamento.

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

Volatilità dei Costi di Costruzione

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

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

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

Contratti di Appalto

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

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

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

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

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

Destinatario (o Cliente)

IGD SIIQ SpA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zola

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

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

Portafoglio Romania

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

Fine della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 19 Aprile 2023
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.
Fair Value secondo IFRS 13	**€ 405.605.500 (EURO) IVA esclusa.** Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato". Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore della 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.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES - | PROPRIETARY & CONFIDENTIAL INFORMATION
REPORT VERSIONE A_20200505_VI_CERTIFICATE

©2020 CBRE INC.

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 - (a 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. [e altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [e altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.
Conflitto di Interessi	Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato la proprietà denominata Piazza Mazzini e Porta a Mare su base semestrale e che questo incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi e non comporta un conflitto di interesse.
	Vi confermiamo inoltre che nessuno dei valutatori sopra indicati, né CBRE, ha avuto, né ha attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulle altre Proprietà del perimetro in oggetto, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non ha alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione - né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività.
	Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.
Dichiarazione per Rendiconti	CBRE ha svolto servizi di Valutazione, Professionali e di Agenzia per conto del Destinatario per oltre 15 anni.
Affidamento	Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:
	(i) il Destinatario del Report; e
	(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);
	per la specifica finalità stabilita nel presente documento. CBRE declina ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione al Report e/o a parti del medesimo.
Pubblicazione	Il report non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al report stesso.

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

In fede

Davide Cattarin

Managing Director

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

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

In fede

Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

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

CBRE Valuation S.p.A.
Piazza degli Affari 2
20123 Milan
Project Reference 23-54VAL-0110

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

©2023 CBRE, INC.

Report di Valutazione

Data del Report 10/02/2025

Data di Valutazione 31 Dicembre 2024

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

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

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

Destinatario (o Cliente) IGD SIIQ SpA

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia

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

Portafoglio Italia

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

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES | PROPRIETARY & CONFIDENTIAL INFORMATION
REPORT VERSION: ITA_20250205_V1_CERTIFICATE

©2021 CBRE, INC.

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

Portafoglio Romania

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

Fine della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 15 Aprile 2023.
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.
Fair Value secondo IFRS 13	**€ 478.366.000 (EURO) IVA esclusa.** Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato". Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta. La nostra opinione sul Fair Value (IFRS13) è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Contratto di Servizio	La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate. Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che la nostra valutazione è stata redatta in conformità ai criteri indicati nella versione corrente del 'Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio' - Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5.
Assunzioni Speciali	Nessuna
Conformità agli Standard Valutativi	La valutazione è stata redatta in accordo con la versione del RICS Valuation – Global Standards, che incorpora gli International Valuation Standards ["il Red Book"] in vigore alla data di valutazione. Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nei documenti di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book. La presente valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame. Altri valutatori potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore della proprietà in oggetto. La presente stima ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla data di valutazione.
Considerazioni sulla Sostenibilità	Per le finalità di questo report, come indicato nello scopo del nostro incarico, abbiamo svolto verifiche atte ad identificare eventuali fattori di sostenibilità che possano avere un impatto sul valore dell'asset. Seppur non esplicitamente riconosciuti, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori (ESG: 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. [e altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [e altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.

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

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

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

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

Affidamento Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

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

Tale pubblicazione del report o al 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 influca le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.

Valuation Report

In fede

Davide Cattarin

Managing Director

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

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

In fede

Elena Gramaglia MRICS

Director

MRICS Registered Valuer

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

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

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

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

KROLL
REAL ESTATE
ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 31 gennaio 2025

Pos. n° 26953R02 – 26955R02

Spettabile

GRUPPO IGD S.p.A.

Immobiliare Grande Distribuzione

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 31 dicembre 2024 di un portafoglio immobiliare costituito da n. 10 immobili a destinazione commerciale e n. 1 sviluppo a destinazione mista, ubicati sul territorio italiano e da n. 5 immobili commerciali e n. 1 immobile terziario ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

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

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 – 20123 Milano – Italy
Società a socio unico – Capitale Sociale € 1,500,000,00 i.v.
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York
R.E.A. Milano 1047059
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152
www.kroll.com

Sezione 01
Lettera Valori

Definizioni

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

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

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

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

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

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

[1] "Valuation" shall mean "An opinion of the value of an asset or liability at a stated date, if expressed in written form, all valuation advice given by members is subject to (and complies with) the requirements of the Red Book Global Standards – Errore. Non è stata definita un'origine per il riferimento. (PS 1 paragrafo 1.1). Unless limitations agreed as part of the terms of engagement, a valuation will be made after an inspection and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the asset and the purpose of the valuation. (RICS Red Book, English edition, January 2022)

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

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

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

Criteri di analisi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quest'ultimo deve tenere in conto:

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

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 miglior utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta), Livorno (sviluppo Porta a Mare)) in Italia e le n. 6 Proprietà ubicate in Romania per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (CC Tiburtino di Guidonia Montecelio) KROLL non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;

- Ha considerato, per lo sviluppo di Livorno, le consistenze e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente;
- I valori espressi nel presente report sono in EURO;
- non ha considerato particolari assunzioni speciali a fini valutativi.

Contenuti del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

Tutto ciò premesso e considerato

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

Euro 474.000.000,00

(Euro Quattrocentosettantaquattromilioni/00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il conflitto Russo-Ucraino ed il conflitto in Medio-Oriente continuano ad alimentare l'elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative sulla disponibilità delle risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

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

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

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

Agrate Brianza, 31 gennaio 2025

Pos. n° 26953R03 – 26955R03

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

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

Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

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

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

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

Criteri di analisi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta) in Italia per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (CC Tiburtino di Guidonia Montecelio) KROLL non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e miglior 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 B1
Lettera Valori

Tutto ciò premesso e considerato

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

Euro 388.300.000,00

(Euro Trecentottantottomilionitrecentomila/00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il conflitto Russo-Ucraino ed il conflitto in Medio-Oriente continuano ad alimentare l'elevata volatilità dei mercati globali. Perdurano conseguenze negative sulla disponibilità delle risorse naturali che hanno indotto la Comunità Internazionale a favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

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

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

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

Agrate Brianza, 31 gennaio 2025

Pos. n° 26953R03

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

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

Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio
Managing Director
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

KROLL

Proprietà: Portafoglio IGD Febbraio 2025
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 05/02/2025

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

Alla cortese attenzione di dott. Zoia

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

Egregio Dottor Zoia,

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

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

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

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.882
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
9	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
10	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
11	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
12	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2024:

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

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

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

1.3. Basi della Valutazione

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

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

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

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

1.4. Principi Generali

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

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

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

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

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

1.5. Fonti delle Informazioni

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

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

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

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

- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e i primi otto mesi del 2024;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili.

1.6. Metodo di Valutazione

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

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

1.7. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 319.485.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 328.080.000 circa.

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

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

In fede,

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

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

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

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Febbraio 2025
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 05/02/2025

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

Alla cortese attenzione del dott. Zoia

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

Egregio Dottor Zoia,

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

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD Febbraio 2025
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 3 Ipermercati, 4 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici 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 Corniendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
8	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
9	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
10	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
11	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 31 dicembre 2024:

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

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

1.3. Basi della Valutazione

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

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

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

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

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

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

1.4. Principi Generali

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

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

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

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

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

1.5. Fonti delle Informazioni

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

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e i primi otto mesi del 2024;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;

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

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

1.6. Metodo di Valutazione

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

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

1.7. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 316.115.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 324.710.000 circa.

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

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

In fede,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Requisiti Soggettivi

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

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

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

Requisiti Oggettivi

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

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

Requisiti Partecipativi

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

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

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

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

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

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

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

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

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

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

A causa della perdita registrata da IGD SIIQ S.p.A. con riferimento all'esercizio 2023, è venuto meno l'obbligo di distribuzione del 70% dell'utile dell'esercizio. In considerazione della necessità di preservare l'equilibrio finanziario e il profilo investment grade del debito corporate e della clausola che non permette la distribuzione di dividendi volontari presente nel regolamento del BOND emesso nel mese di novembre 2023, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 27 febbraio 2024 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2023, che è stata poi approvata dall'Assemblea del 18 aprile 2024.

2.9 // Organizzazione e Risorse umane

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Durante l'esercizio IGD ha operato in vari ambiti organizzativi e del personale, al fine di dotarsi di **strumenti e processi di gestione e sviluppo organizzativo e delle proprie persone** che supportino le **strategie aziendali** di crescita e consolidamento della presenza sul mercato, in coerenza con le azioni di miglioramento identificate attraverso l'indagine di clima 2022. Sono state in particolare performate le seguenti azioni:

a) Nel corso del 2024, con il supporto di Willis Towers Watson (WTW), è proseguito il secondo step del "Progetto People", cioè la **ridefinizione del processo di Performance Management**, con gli obiettivi di: riorganizzare il processo attraverso un approccio competence-based per sviluppare una cultura del miglioramento continuo; rendere il processo di valutazione della performance maggiormente oggettivo fornendo strumenti di valutazione ai capi; accompagnare la creazione di una cultura del feedback.
b) Si è continuato a gestire il turnover ed i relativi replacement, aggiornando o ridefinendo il profilo in fase di recruitment e favorendo i processi di sviluppo delle risorse interne, ove ve ne fosse l'opportunità. Si sono in particolare finalizzati processi di recruitment aperti nell'anno precedente e trovato soluzioni – anche interne – alle vacancy createsi durante l'anno;
c) È stato riconfermato l'accordo vigente di Smart Working per i lavoratori IGD Siiq S.p.A.;
d) È stato implementato il piano formativo e di sviluppo, focalizzato su compliance (anticorruzione, H&S, privacy), hard skills (formazione linguistica, aggiornamenti specifici, addestramento sul nuovo gestionale presenze "Time"), soft skills (consapevolezza e motivazione, managerialità).

ANDAMENTO ORGANICI e TURN OVER

Il totale degli organici del Gruppo **IGD ITALIA** al 31.12.2024 è rimasto sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente. Durante l'anno, infatti, si è registrato lo stesso numero di nuove assunzioni e dimissioni (di cui 4 per pensionamento) determinando un equilibrio complessivo nella forza lavoro.

Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
UOMINI	5	16	30	11	0	62	45%
DONNE	1	6	31	39	3	77	55%
TOTALE	**6**	**22**	**61**	**50**	**3**	**139**	
Percentuale	4%	16%	44%	36%		100%	100%
Perc.le su t.i.					2%		

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

	Assunzioni (*)	Dimissioni (*)	Delta
Dirigenti	0	1	-1
Quadri	1	2	-1
Imp. Direttivi	5	5	0
Impiegati	8	5	3
TOTALE	**14**	**13**	**1**

(*) escluse promozioni per Dir, Q e ID

Di seguito si riporta il totale del personale del Gruppo IGD Italia suddiviso per inquadramento (comprensivo dei contratti a termine) e società di appartenenza:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Di cui a termine	Totale	Percentuale
IGD SIIQ	6	13	28	31	2	78	56%
IGD SERVICE	0	9	32	19	1	60	43%
PORTA MEDICEA	0	0	1	0	0	1	1%<
TOTALE	**6**	**22**	**61**	**50**	**3**	**139**	
Percentuale	4%	16%	44%	36%		100%	100%
Perc.le su t.i.					2%		

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

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

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

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

Di seguito si riporta il dettaglio del personale del Gruppo Winmarkt suddiviso per inquadramento professionale e genere:

	Dirigenti	Quadri	Imp. Direttivi	Impiegati	Totale	Percentuale
UOMINI	0	2	7	1	10	33%
DONNE	0	3	5	12	20	67%
TOTALE	**0**	**5**	**12**	**13**	**30**	**100%**
Percentuale	0%	17%	40%	43%	100%	

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

	Assunzioni	Dimissioni	Delta
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0	0
Imp. Direttivi	0	0	0
Impiegati	0	1	-1
TOTALE	**0**	**1**	-1

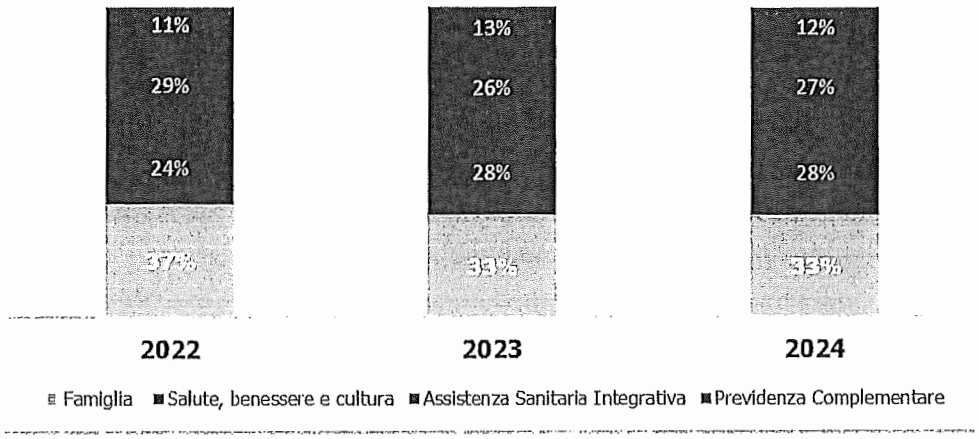
Su 30 contratti totali ve ne è solo uno a tempo determinato.

WELFARE

Il 2024 rappresenta l'ottavo anno di vita del Piano di Welfare Aziendale IGD.
Il Portale Welfare IGD ha confermato l'ampia gamma di servizi messi a disposizione, aggiornati ogni anno. L'obiettivo continua ad essere quello di aumentare il benessere individuale dei dipendenti e del loro nucleo familiare nel territorio di riferimento, influendo positivamente sull'assetto organizzativo e sul clima aziendale.
Ogni dipendente a tempo indeterminato (ad eccezione dei dirigenti) ha a disposizione un proprio *budget* (uguale per tutti e dimensionato in proporzione al tempo effettivamente lavorato) che può utilizzare nel corso dell'anno mediante l'uso del portale, a cui accede tramite credenziali personali.
Il Portale contiene pacchetti di rimborsi e voucher in materia di educazione e istruzione, cultura e ricreazione, previdenza pensionistica complementare, assistenza sociale e sanitaria.

Sui 134 dipendenti aventi diritto, il 98% ha usufruito del welfare aziendale.
Si evidenzia che i dipendenti hanno privilegiato le voci rimborsi per le spese famigliari, seguiti da salute benessere e cultura, in leggero aumento l'Assistenza Sanitaria, mentre la Previdenza complementare rimane una voce minoritaria. Incrementando il costo della vita, infatti, aumenta la quota di spesa per le voci indispensabili.

Confronto servizi di Welfare utilizzati



POLITICHE RETRIBUTIVE E DI SVILUPPO PROFESSIONALE E ALTRE POLITICHE DEL PERSONALE

Nel 2024, in Italia, tutti i dipendenti con contratto a tempo indeterminato (con un tempo lavorato di minimo sei mesi) sono stati destinatari del **sistema di incentivazione** aziendale, che prevede l'assegnazione di un premio (retribuzione variabile) a fronte del raggiungimento di obiettivi di natura aziendale e individuale.

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

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

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

ATTIVITA' FORMATIVE

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

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

L'ambito Sicurezza ha riguardato:

- formazione per i neoassunti;
- formazione e aggiornamento preposti;
- aggiornamento RLS;

- aggiornamento antincendio.

I corsi a supporto della **compliance** si sono focalizzati sulla Privacy e sul sistema Anticorruzione.
Riguardo alle hard skills, in connessione all'implementazione del nuovo sistema di Valutazione delle Competenze, è stata avviata per tutti i dipendenti una formazione sul ridisegno del Performance Management.
Infine, sono stati attivati approfondimenti del **know-how tecnico-specialistico**.
IGD Service, anche per quest'anno, ha aderito con entusiasmo all'Academy CNCC per Shopping Center Manager dedicando 5 risorse, con il supporto didattico ed organizzativo di Università Cattolica – Milano, a questo progetto è volto ad aggiornare e far acquisire le competenze adeguate per affrontare con dinamicità l'evoluzione del nostro settore. Le tematiche affrontate sono state la sostenibilità e la digitalizzazione, oltre ad approfondimenti sulle strategie di marketing, sull'omnicanalità e la customer experience. Un'altra parte del corso è stata dedicata alla gestione del budget, allo specialty leasing e al people management, con la preziosa testimonianza di importanti gruppi che operano nel settore della gestione e degli investimenti immobiliari.

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

Durante il corso dell'anno, tutti i dipendenti hanno partecipato ad almeno un'iniziativa formativa, raggiungendo così una copertura del 100% rispetto al totale dei dipendenti in forza al 31.12. Le ore complessivamente erogate sono state 1.846, con un investimento di 48.702 euro. Tuttavia, il numero complessivo di ore di formazione erogate è stato inferiore rispetto all'anno precedente principalmente perché nel 2024 non vi è stata la necessità di particolare formazione obbligatoria, le cui scadenze sono previste nei prossimi anni.

Formazione Gruppo Winmarkt

Nel 2024, non è stato possibile erogare una formazione organica così come svolto negli anni precedenti, aspetto questo testimoniato anche dalla diminuzione delle dedicate alla formazione professionale di circa il 32% nel 2024 rispetto all'anno precedente (50 ore di formazione professionale contro 156 ore).
Di converso è stata organizzata un'attività più mirata, che ha coinvolto il servizio leasing e la rete di gestione dei centri commerciali, oltre a due formazioni specifiche rivolte alle aree finanziare e investimenti.
Tali fattispecie discendono altresì dalla decisione strategica della Capogruppo di avviare l'attività di dismissione del portafoglio nell'arco del successivo Piano Industriale 25-27.

2.10 // Sostenibilità: strategia e performance 2024

A partire dal 2011 IGD ha strutturato un percorso orientato alla sostenibilità, consapevole dell'importanza che i fattori ambientali, sociali e di governance hanno per perseguire una crescita sana e duratura in una logica di lungo periodo. La Società è al contempo proprietaria degli immobili e si occupa della loro gestione: ha quindi le leve sia per poter intervenire strutturalmente sugli asset che per realizzare operativamente nei Centri Commerciali le politiche individuate.
Dal 2013 IGD ha integrato la sostenibilità nella pianificazione strategica, coinvolgendo gli stakeholder interni ed esterni e, dal 2017, ha strutturato la strategia di sostenibilità su 5 direttrici sintetizzate in «Becoming Great»:

becoming
g.r.e.a.t.

- GREEN: Ridurre l'impatto ambientale, contribuendo attivamente ad una transizione verso un'economia "low carbon" nei Paesi in cui opera;
- RESPONSIBLE: agire in maniera responsabile verso le persone, sia dipendenti che visitatori delle Gallerie Commerciali;
- ETHICAL: operare eticamente nei rapporti con tutti gli stakeholder, sia attraverso i presidi necessari per il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia favorendo comportamenti volontari che influenzino positivamente il contesto in cui agisce;
- ATTRACTIVE: rendere attrattive le proprie strutture, sia nella fase di intervento sugli assets che nella gestione dell'offerta e delle attività di marketing, con un'attenzione particolare all'innovazione;
- TOGETHER: agire insieme ai propri stakeholder consolidando, a livello locale, non solo il ruolo significativo dei Centri Commerciali per lo shopping, ma anche per lo sviluppo economico e sociale, in risposta ai bisogni dei territori in cui opera.

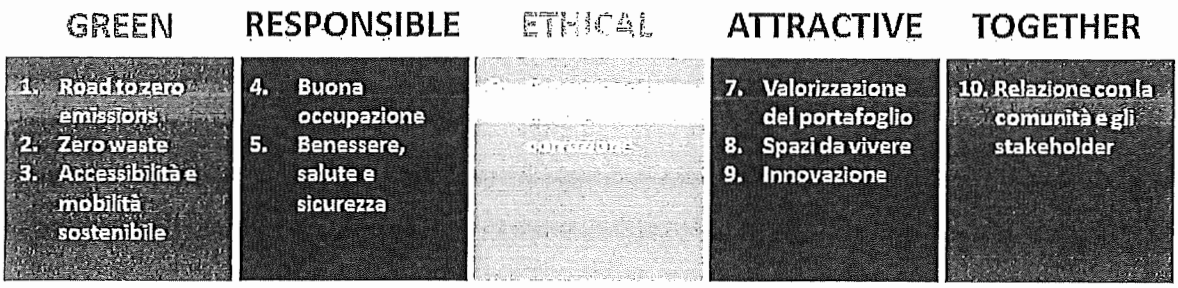
La strategia di sostenibilità è parte integrante della pianificazione aziendale a partire dal Business Plan 2014-2016 e fa parte sia del Business Plan 2022-2024 che di quello relativo al 2025-2027.
I contenuti della strategia esplicitano come l'impegno di IGD sia orientato ad una crescita sostenibile, inquadrata nel solco tracciato dai Sustainable Development Goals (SDGs), gli obiettivi del Millennio definiti dalle Nazioni Unite. In questa direzione si inquadra anche l'adesione al Global Compact, la più rilevante iniziativa di sostenibilità delle organizzazioni a livello mondiale, promossa dalle Nazioni Unite.
Alla base della strategia di sostenibilità di IGD vi sono i temi materiali. A seguito della loro identificazione, l'azienda definisce sia i rischi e le opportunità collegate ad una gestione sostenibile del proprio business sia gli obiettivi da raggiungere in arco piano (2022-2024) sia le

ambizioni da perseguire in un ambito temporale più lungo (2030). Identificate tramite questo processo le azioni da realizzare, la Società annualmente monitora i risultati ottenuti attraverso una rendicontazione basata sia sugli standard internazionali che su quelli propri del settore immobiliare. Al termine di ogni Business Plan, parallelamente al processo di valutazione del livello di raggiungimento dei target prefissati, l'Azienda identifica gli obiettivi che intende perseguire nella successiva pianificazione. Per questa ragione, nel corso del 2024 ha svolto un percorso di analisi e valutazione che ha portato ad identificare i target e le ambizioni che intenderà raggiungere nel prossimo triennio.
Gli elementi che compongono e rendono concretamente operativa la strategia della Società sono tre:

1. I temi material.
2. Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione).
3. I rischi e le politiche/azioni collegate.

2.10.1.1 I temi material

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



Le tematiche material rappresentano sia i cardini alla base della strategia e della pianificazione di Sostenibilità, che gli ambiti di rendicontazione del Bilancio di Sostenibilità. Per ogni tema material sono stati identificati i rispettivi rischi, a cui corrispondono politiche e azioni che la Società sta realizzando/realizzerà nei prossimi anni.

2.10.2 Gli obiettivi di sostenibilità (collegati alla pianificazione)

Il 2024 ha rappresentato il terzo anno della Pianificazione di Sostenibilità, riferita al triennio 2022-2024. Semestralmente il Gruppo monitora lo stato di avanzamento circa la realizzazione degli obiettivi previsto nel Piano condividendo i risultati raggiunti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Nei tre anni il Gruppo ha portato a compimento l'83% degli obiettivi prefissati nel triennio. Viene di seguito presentata una sintesi delle azioni svolte ed il grado di raggiungimento per ciascun obiettivo. Per la consultazione completa dei 41 target quantitativi per il periodo 2022-2024 si veda il sito www.gruppoigd.it/sostenibilità.

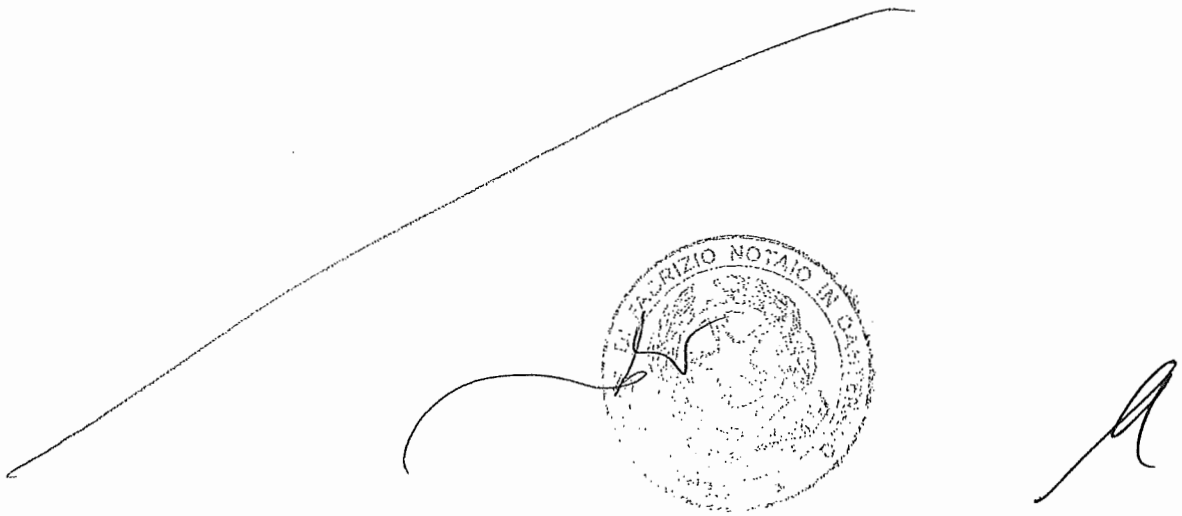
Nella valutazione del livello di raggiungimento degli obiettivi del Piano 2022-2024 viene utilizzata la seguente scala:

Legenda livello di raggiungimento obiettivi

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

GREEN

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivo al 2024
g. GREEN	**Utilizzo di energia elettrica proveniente al 100% da fonti rinnovabili_Italia**	Acquistata il 95% di energia rinnovabile complessivamente nel triennio	3/4
	Produzione di energia: **raddoppiare l'energia prodotta da fonti rinnovabili (baseline 2021).**	Cresciuta del 53% la quantità di energia prodotta da pannelli fotovoltaici (+1.072 kwp, 6 impianti fotovoltaici installati)	2/4
	Ridurre i consumi energetici - almeno del 15% (base 2018).	L'intensità al metro quadro dei consumi energetici al 2024 si è ridotta del 30% (baseline 2018).	4/4
	Valutare le emissioni "scope 3" e definire prime riduzioni.	Rendicontate le emissioni Scope 3 dal 2022. Definiti obiettivi di riduzione per il Piano di Sostenibilità 2025-2027	4/4
g. GREEN	Sviluppo di progetti per favorire la biodiversità in almeno 4 Centri Commerciali (piantumazione alberi, tutela animali, boschi urbani, ecc.).	Progetto realizzato in 4 Centri Commerciali	4/4
	Aumentare del 15% la raccolta differenziata (baseline 2021)_Italia.	Nel triennio è stato differenziato l'85% dei rifiuti	4/4
	Ulteriori 9 asset certificati Breeam al 2024 (oltre gli 8 già certificati al 2021).	Nel triennio certificati 5 Centri Commerciali.	2/4
	Inserimento di spazi di ricarica per auto elettriche nel 100% del portafoglio italiano (ricarica <22kw e/o ricarica «fast»).	Sono 19 su 24 i Centri Commerciali con almeno un colonnina ricarica auto elettriche.	3/4



RESPONSIBLE

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivo al 2024
RESPONSIBLE	Formare ogni anno il 100% dei dipendenti Italia e Romania.	Fra Italia e Romania, ogni anno, nel corso del triennio, il 94% dei dipendenti ha svolto almeno una attività formativa	● ● ● ●
	Realizzare una indagine di clima durante il triennio ed almeno due «pulse surveys» per comprendere la percezione dei lavoratori su questioni specifiche_Italia.	Realizzata indagine di clima e 2 indagini «pulse» (1 in merito al welfare aziendale ed 1 per la definizione del nuovo modello di competenze)	● ● ● ●
	Definire un obiettivo collegato a tematiche Esg per parte della popolazione aziendale (a partire da quello definito per il management)_Italia	Ogni anno attribuiti obiettivi ESG ai dipendenti in possesso delle leve operative per raggiungerli	● ● ● ●
	Inserire ogni anno almeno un nuovo servizio all'interno del Piano di Welfare aziendale per i dipendenti_Italia.	Inserito almeno un elemento di novità annualmente all'interno del Piano di Welfare aziendali (convenzioni, servizi, ecc)	● ● ● ●
	Certificare il 100% dei Centri Commerciali secondo lo schema «Biosafety Trust Certification» garantendo così il presidio di salute in linea con i protocolli Covid.	L'intero portafoglio delle Gallerie di proprietà Italia, oltre che la sede, sono state certificate annualmente secondo lo schema Bio Safety Trust 2022 e 2023 e secondo il Biological Shield Approach nel 2024	● ● ● ●

ETHICAL

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivo al 2024
ETHICAL	Integrare in maniera crescente i rischi di sostenibilità all'interno dell'Enterprise Risk Management.	Il percorso di integrazione è in corso, in collaborazione con la funzione Risk Management, recentemente introdotta	● ● ● ●
	Ampliare la partecipazione del Consiglio di Amministrazione alla CSR.	Definito il Comitato di indirizzo strategico all'interno del Consiglio di Amministrazione nominato nel mese di Aprile 2024, con delega anche alla definizione delle strategie di sostenibilità	● ● ● ●
	Sviluppare una strategia di Cybersecurity aziendale.	A seguito delle attività svolte fra il 2022 ed il 2024 in materia di cybersecurity, in definizione le procedure e la Policy	● ● ○ ○
	Aggiornare le normative interne nel massimo rispetto della legislazione vigente in tema "privacy".	Aggiornate le procedure e svolte le opportune attività di audit	● ● ● ●
	Codificare un sistema per la valutazione (sia in fase di selezione che periodicamente durante il rapporto contrattuale) dei fornitori lungo la supply chain in ottica di sostenibilità.	Definita policy per la gestione sostenibile della Supply Chain con sistema di valutazione dei fornitori.	● ● ● ●
	Mantenere il Rating di Legalità con il massimo del punteggio.	Rinnovo ottenuto per la quinta volta nel 2024 con il massimo della valutazione (3 stellette).	● ● ● ●
	Mantenere la certificazione UNI ISO 37001.	Ottenuto il rinnovo triennale della certificazione.	● ● ● ●

ATTRACTIVE

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivo al 2024
ATTRACTIVE	Realizzare attività di restyling/refurbishment in 4 Centri Commerciali con interventi di miglioramento energetico.	Progetti di restyling/revamping realizzati in 4 Centri Commerciali: La Favorita, Portogrande, ESP e Leonardo	● ● ● ●
	100% dei Centri Commerciali con almeno una iniziativa annua con tematica sociale o ambientale.	Iniziative con tematica sociale/ambientale organizzate in media annualmente nel 95% dei Centri Commerciali	● ● ● ●

TOGETHER

	Obiettivo	Azioni svolte nel corso del triennio 2022-2024	Livello di raggiungimento dell'obiettivo al 2024
t.	Definire un framework per l'emissione di strumenti finanziari collegati ad ambiti di sostenibilità	Framework realizzato ad inizio 2022.	●●●●
	Valutare l'opportunità di ottenere un Rating ESG *solicited*	Ottenuto rating *solicited* GRESB a partire dal 2023.	●●●●
	Organizzare un Investor/CSR day	Organizzato Investor Day in occasione delle presentazione del Business Plan 2025-2027	●●●●
	Incrementare il numero di eventi a cui partecipare anche con focus specifici su temi ESG.	L'azienda ha partecipato al Sustainability Week organizzato da Borsa Italiana nel triennio	●●●●
	Coinvolgere almeno il 50% dei tenant nella condivisione dei dati sui consumi energetici, iniziando un percorso volto alla definizione di comuni attività sulla csr	Coinvolti annualmente circa 300 tenant nella raccolta dei dati sui consumi ogni anno (dal 2022), corrispondenti al 70% dell'obiettivo individuato (50% del totale)	●●●○
	Coinvolgere almeno una associazione no profit nel 100% dei Centri Commerciali_Italia	Il 95% dei Centri Commerciali, in Italia, in media nel triennio, ha coinvolto annualmente almeno una associazione no profit	●●●●
	Valutare l'opportunità di riprendere il progetto "Social Borgo".	Dopo la riprogettazione avvenuta nel 2023, il progetto si è sviluppato con la collaborazione del tessuto associativo nel Centro Commerciale Borgo (BO)	●●●●

2.10.3 I rischi e le politiche/azioni collegate

IGD monitora e gestisce i rischi in maniera integrata all'interno del sistema di Enterprise Risk Management, che include sia rischi finanziari che non finanziari, alcuni dei quali collegati agli ambiti di sostenibilità (riguardanti i cambiamenti climatici, l'etica, la buona occupazione e la sicurezza). Nonostante non rientri fra i soggetti obbligati a redigere la rendicontazione non finanziaria (ex Dlgs 254/16, che recepisce la Direttiva 2014/95/UE), IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. Internamente l'Azienda analizza annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e rendiconta i risultati raggiunti all'interno del Bilancio di Sostenibilità.

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

I rischi ESG adesso monitorati, il loro collegamento con i temi materiali, le politiche e le azioni identificate per contenerli, gli indicatori utilizzati per monitorare l'efficacia delle azioni intraprese e le opportunità sono riportati nel Bilancio di Sostenibilità, capitolo "Strategia di sostenibilità".

Le azioni svolte e le performance realizzate nel 2024

Il Bilancio di Sostenibilità rendiconta annualmente sia in merito alle azioni svolte che alle performance socio-ambientali realizzate dalla Società nel corso dell'anno. I dati e le informazioni presenti nel documento sono sottoposti a Limited Assurance secondo le procedure previste dall'ISAE 3000. Il Bilancio di Sostenibilità relativo all'anno 2024 è presente sul sito internet aziendale all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/archivio-bilanci/

2.11 // Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

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

Al fine di identificare e valutare i rischi aziendali, IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, basato sui principi dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), in particolare utilizzando il *framework* CoSo promosso dal *The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*. Questo approccio sistematico consente di individuare prioritariamente i rischi aziendali, valutare in modo anticipato i potenziali impatti negativi e implementare un sistema di presidi per la protezione dell'azienda.
La Società valuta i diversi rischi aziendali rispetto ai propri obiettivi strategici, operativi, finanziari e di compliance e monitora l'andamento di tali rischi attraverso un modello basato su *Key Risk Indicators*.
I *Key Risk Indicator*, infatti, rivestono un ruolo cruciale poiché fungono da indicatori di tendenza, consentendo al Management di monitorare le variazioni significative nei rischi aziendali, fornendo così un prezioso strumento per una gestione proattiva e tempestiva dei potenziali impatti negativi
Nel corso del 2024, il modello di Risk Management del Gruppo ha consolidato l'evoluzione avviata l'anno precedente, con l'integrazione definitiva di modelli quantitativi avanzati per la valutazione del rischio. Questi modelli, basati su simulazioni probabilistiche, consentono di analizzare il rischio a diversi livelli di confidenza, considerando sia scenari normali che condizioni di stress test.
Il framework di risk appetite, perfezionato nel 2023, è stato ulteriormente validato e applicato operativamente, con l'utilizzo di parametri quantitativi strettamente legati agli indicatori chiave

del piano di budget, tra cui FFO (Fund for Operations), LTV (Loan to Value) e ICR (Interest Coverage Ratio).
Inoltre, è stata sviluppata un'attività di benchmarking che ha confermato la sostanziale completezza della risk library del Gruppo rispetto ai peer più rilevanti e alle tendenze del mercato in cui opera. Questo ha rafforzato la capacità del Gruppo di identificare tempestivamente le principali aree di rischio e di affinare le strategie di mitigazione, in linea con le best practice di settore.
Di seguito si descrivono i principali rischi del Gruppo.

2.12.1 Rischi Strategici:

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Cambiamento radicale nello stile di consumo dei clienti finali, con impatto sul business di IGD legato al modello del centro commerciale;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sull'attività sociale, con impatto sui ricavi e sul valore degli asset detenuti dal Gruppo.

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

La Società monitora regolarmente l'economia italiana e i principali indicatori macroeconomici per aggiornare il Piano Strategico e il Budget annuale. Analizza la concorrenza, i trend di consumo e il posizionamento dell'offerta rispetto al target di riferimento, adeguando il merchandising mix e il pricing in funzione dei trend di mercato.
L'attenzione è rivolta anche all'evoluzione delle abitudini dei consumatori, con un focus sull'integrazione di servizi non replicabili dall'e-commerce e sull'inserimento di destination stores per mantenere l'attrattività dei centri commerciali.
Per il portafoglio in Romania, la diversificazione territoriale riduce i rischi legati alle variazioni nei consumi. La Direzione Commerciale di Winmarkt monitora la concorrenza locale e risponde con interventi di rinnovamento, manutenzione straordinaria e strategie di marketing per rafforzare l'attrattività dei centri commerciali.

2.12.1.2 Rischio - Variazioni di scenario macroeconomico

Principali eventi connessi al rischio:

- Incertezza dell'andamento inflattivo;
- Crisi economica generale nazionale/internazionale.

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

La Società analizza costantemente le variazioni del livello di spesa dei consumatori e i tassi di inflazione attraverso attività di indagine di mercato, avvalendosi di *report* predisposti da

professionisti specializzati. Il *Management* monitora l'andamento macroeconomico del paese, tramite l'analisi di indicatori di stabilità economica e finanziaria.
Con riferimento al mercato rumeno, il *Management* monitora costantemente l'andamento dell'economia del Paese, verificando che i principali indicatori di stabilità economica, quali l'andamento dei tassi di cambio e l'andamento programmatico e operativo delle azioni di sostegno europee, non evidenzino segnali di contingenza tali da rilevare criticità per il business.
La Società sviluppa e intrattiene relazioni con la comunità finanziaria e d'affari italiana, con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

2.12.1.3 Rischio - Variazioni di scenario socio-politico

Principali eventi connessi al rischio:

- Crisi politica nazionale/internazionale;
- Eventi regolatori esterni con forte impatto sulle normative che la Società deve rispettare.

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

Il *Management,* con riferimento sia al mercato italiano che rumeno, monitora la situazione socio-politica nazionale e internazionale, tramite l'analisi di indicatori di stabilità politica, nonché le evoluzioni normative che potrebbero impattare sugli obblighi a cui la Società è sottoposta, anche con il supporto di società specializzate.
La Società sviluppa e intrattiene relazioni con organismi istituzionali e con organismi del Settore del Commercio nazionali ed internazionali per incrementare il flusso informativo e la conoscenza del mercato locale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

L'Ufficio Marketing monitora e analizza periodicamente i dati della Società e i dati di settore rispetto all'andamento dell'*e-commerce*: dalle ultime analisi, i settori finora maggiormente colpiti risultano essere il settore turistico (per quanto riguarda l'organizzazione di viaggi) e i servizi.
In virtù della partecipazione a gruppi di lavoro e alle Commissioni all'interno del CNCC (Consiglio Nazionale Centri Commerciali), la Società ha la possibilità di analizzare i dati emersi e confrontare con *peer* i presidi posti in essere.

La strategia della Società prevede oggi due aspetti fondamentali: da un lato l'analisi e il continuo perfezionamento del mix merceologico, mirato anche all'introduzione di attività fisiche non sostituibili (es. ristorazione e servizi alla persona), e la rimodulazione/rinnovo degli spazi dei centri commerciali; dall'altro, la sempre maggiore integrazione tra "*online* e *offline*" , rendendo i centri commerciali spazi multicanale (es. con i servizi di "prenota e ritira" e "lockers") e personalizzando comunicazione e offerta ai visitatori anche attraverso l'utilizzo degli strumenti sviluppati nel Piano Marketing digitale.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Mancata/non chiara identificazione della strategia finanziaria della Società con conseguente ritardo nel rifinanziamento del debito e ripercussioni sulla disponibilità di accesso alle migliori fonti di finanziamento e abbassamento del Rating.

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

La strategia della Società prevede una rigorosa disciplina finanziaria in linea con il profilo "Investment Grade". La Società intende migliorare il proprio LTV ed anche il profilo di liquidità mantenendo una quota significativa di debito a medio e lungo termine, di norma superiore al 90% del debito complessivo. La Società ricorre a diverse fonti di finanziamento ricercando le migliori condizioni disponibili sul mercato dei capitali cercando di allargare, allo stesso tempo, la base investitori. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un rating alla Società con i seguenti livelli: S&P BB outlook stable, e Fitch BBB - outlook stable.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Posizionamento dei centri commerciali non rispondente al *target* di clientela presso l'area di riferimento;
- *Merchandising* mix non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento;
- Mix di *tenant* non allineato alle esigenze della clientela presso l'area di riferimento.

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

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

L'analisi del tenant mix considera localizzazione, caratteristiche del centro e studi di mercato supportati da esperti. L'istituzione di un Servizio Marketing con personale dedicato permette analisi più puntuali per definire strategie mirate per centri, tenant e categorie merceologiche. La società valuta la soddisfazione dei clienti con interviste e questionari.
In Romania, il Management locale cura il mix di operatori con attenzione alla posizione geografica e all'identità regionale, considerando la presenza di ancore strategiche. La società analizza costantemente l'evoluzione del Merchandising Mix e del tenant mix tramite report mensili. Inoltre, ha previsto la riconversione di spazi meno attrattivi in uffici o servizi per massimizzare rendimenti e durata contrattuale.

2.12.1.7 Rischio – Crisi format ipermercati

Principali eventi connessi al rischio:

- crisi degli operatori della GDO (ipermercati) con possibili effetti sull'occupazione delle grandi superfici dei centri commerciali, sul loro appeal verso la clientela, e sui ricavi della Società.

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

La Società monitora costantemente l'andamento delle performance prodotte dai centri commerciali ed eventualmente procede alla rimodulazione delle gallerie commerciali o alla rideterminazione dei canoni con l'obiettivo di renderli più sostenibili nel tempo anche in funzione di eventuali riduzioni delle superfici della GDO (formati ipermercati). La Direzione Commerciale ha definito una strategia commerciale sinergica tra l'iper e la galleria, rafforzando la collaborazione in tema di marketing e gestione, con l'obiettivo di migliorare la *customer experience*. Nella valutazione dei tenant vengono presi in considerazione fattori mitiganti quali la capacità di attrarre clienti attraverso un'offerta più vicina alle tendenze del mercato.
La Società, inoltre, da qualche anno sta procedendo con l'inserimento di nuovi servizi e attività innovative legate alla ristorazione e all'intrattenimento interpretando i nuovi trend del mercato retail.
Tra le azioni più rilevanti adottate dal Gruppo come parte della strategia di risposta al rischio vi sono:

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Diminuzione dell'attrattività del centro commerciale / gallerie
- Difficoltà di rispondere alle esigenze personalizzate del visitatore.

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

IGD ha completato l'integrazione delle strategie di marketing digitale nei Centri Commerciali, consolidando un percorso iniziato con l'introduzione del ruolo di Digital Specialist. Il Piano Digitale è stato sviluppato con l'obiettivo di rafforzare la fidelizzazione, incrementare la loyalty e personalizzare l'offerta per i visitatori, attraverso un sistema strutturato di lead generation, profilazione e interazione con tenant e clienti.
L'implementazione del sistema di Customer Relationship Management (CRM) nei Centri Commerciali ha consentito di ottimizzare la gestione dei contatti e migliorare l'esperienza dei clienti, grazie all'integrazione di diversi touchpoint, sia fisici che digitali. Il restyling dei siti web ha reso la navigazione più intuitiva e coinvolgente, mentre l'Area Riservata "Area PLUS +" offre agli utenti contenuti esclusivi, promozioni personalizzate e opportunità di engagement, favorendo una relazione più diretta e continuativa con il pubblico.
I social network, attraverso strategie mirate di influencer marketing e iniziative commerciali dedicate, giocano un ruolo chiave nella valorizzazione dei prodotti disponibili nei Centri Commerciali e nell'incremento del traffico nei punti vendita. Questo approccio omnicanale consente di rafforzare il posizionamento della società, creando un ecosistema digitale sempre più integrato e allineato alle evoluzioni del mercato.

2.12.1.9 Rischio – Corporate Social Responsibility

Principali eventi connessi al rischio:

- Calo della reputazione;
- Ritardi nelle attività di sviluppo;
- Deterioramento dei rapporti con i clienti;
- Erosione del valore per gli azionisti.

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

La Società ha ideato un acronimo ("GREAT") rappresentativo della visione di IGD in materia di sostenibilità che riunisce le tematiche *material* individuate. Questo acronimo sintetizza l'impegno aziendale a crescere costantemente in un'ottica *Green, Responsible, Ethical, Attractive, Together.*
Nel 2024 il Gruppo ha investito oltre 2,4 milioni di Euro (in Italia) in interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale delle proprie strutture (oltre 3 milioni di Euro considerando anche gli interventi in Romania). Oltre agli interventi strutturali, la Società è impegnata nell'attività di

sensibilizzazione dei comportamenti orientati alla sostenibilità nei confronti di visitatori, fornitori e *tenant*.
La Società si impegna, inoltre, a promuovere un'occupazione di qualità per i propri dipendenti, anche attraverso programmi di formazione per lo sviluppo continuo delle competenze, e si pone l'obiettivo di agire eticamente dotandosi di un efficace sistema di governance allineato alle *best practice* delle Società quotate, in linea con quanto previsto dal Codice di Corporate Governance approvato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana.
Infine, la Società si impegna a rendere sempre più attrattivi i centri commerciali mediante una valorizzazione continua degli spazi interni ed esterni alle gallerie e ha avviato un processo di dialogo continuo con i propri stakeholders, volto a comprenderne i bisogni e aspettative, valutando la soddisfazione in merito a decisioni prese e ad azioni svolte.

2.12.1.10 Rischio – Pandemie globali

Principali eventi connessi al rischio:

- Riduzioni potenzialmente significative dei ricavi;
- Riduzioni potenzialmente significative del personale;
- Decisioni amministrative e/o restrizioni operative;
- Chiusura temporanea dei siti;
- Incapacità dei tenant di proseguire la loro attività commerciale ed essere solvibili.

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

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

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

2.12.2 Rischi Operativi:

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi naturali catastrofici (es. allagamenti, terremoti);
- Eventi esterni catastrofici (es. incendi).

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

La Società, data la specificità del business e la peculiarità del portafoglio, ha stipulato una Convenzione All Risk con un primario operatore nel settore assicurativo, in base alla quale sottoscrive annualmente una polizza di copertura per ciascun Centro Commerciale.
La Società adotta una politica di investimento per la manutenzione e la qualità degli immobili. In occasione del rinnovo della Convenzione assicurativa Fabbricati, la Società ha provveduto a inserire e/o adeguare garanzie non presenti o presenti ma non congrue. Inoltre, è stata convenuta l'assegnazione delle operazioni peritali relative ai danni su fabbricato a un perito dedicato onde garantire contraddittorio nelle operazioni di sopralluogo e maggiore celerità nella gestione dell'istruttoria e nella conseguente formulazione della offerta di liquidazione. La Società ha convenuto una procedura di aggiornamento e monitoraggio delle pratiche aperte allineata rispetto alle scadenze trimestrali.

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

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Insolvenza dei clienti;
- Criticità nel recupero del credito su clienti.

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

La Società adotta un approccio strutturato e multidisciplinare per la gestione del rischio creditizio degli operatori. Durante la fase precontrattuale, vengono valutate la solidità patrimoniale, finanziaria ed economica degli operatori, attraverso analisi condotte con il

supporto di esperti esterni, e vengono richieste garanzie come fidejussioni o depositi cauzionali. Nel corso del rapporto contrattuale, un sistema dedicato – con analisi mensili e monitoraggio quotidiano – verifica costantemente la situazione creditizia, inviando alert automatici in caso di deterioramento del rating e attivando le procedure interne per la gestione delle anomalie. In situazioni eccezionali, è possibile applicare misure di sostegno temporaneo per operatori meritevoli.

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

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

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

2.12.2.3 Rischio –Valutazione degli asset

Principali eventi connessi al rischio:

- Eventi esterni;
- Crisi macroeconomiche;
- Variazioni dello scenario di mercato nazionale/internazionale che determinano una forte svalutazione del portafoglio asset;
- Variazione della performance di uno o più asset.

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

Il rischio di natura esogena viene costantemente monitorato dalla Direzione Generale, Direzione Patrimonio e dalle funzioni preposte alla gestione della Rete.

L'ubicazione dei centri commerciali, diffusa sul territorio, riduce l'esposizione all'impatto del rischio connesso a fenomeni regionali.
L'analisi dei dati di vendita e l'osservazione dell'evoluzione dei fenomeni commerciali, il trend del credito, delle rinegoziazioni e degli afflussi, il supporto del perito esterno in sede di valutazione degli asset, costituiscono elementi utili al management per cogliere eventuali segnali relativi a flessioni del mercato degli immobili nel settore commerciale. Con riferimento alla valutazione degli asset, la Società si avvale di periti indipendenti, specializzati e selezionati per la valutazione degli immobili in proprietà. La valutazione degli asset viene effettuata due volte all'anno; tuttavia, al fine di monitorarne il processo di valutazione, la Società può richiedere un'ulteriore perizia comparativa ad altri periti indipendenti terzi.
La Società, inoltre, effettua periodicamente sensitivity analysis sui principali asset in portafoglio allo scopo di valutare ed anticipare i possibili impatti di variazioni nelle principali variabili economiche sulle quali sono valutati gli Immobili (Tasso di attualizzazione, Tasso di Capitalizzazione, Fatturato). Inoltre, al fine di garantire un maggiore presidio sulle attività di valutazione degli asset e la rotazione degli asset periziati, la società ha affidato a periti indipendenti la valutazione di parte del portafoglio immobiliare.
La Direzione di Planning, Control, IR e Sustainability riperforma le perizie, verifica se ci sono degli errori e ricostruisce il Discounted Cash Flow. Nel Bilancio vi è la sensitivity delle variabili principali (aumento e diminuzione dei tassi in uscita), mentre in sede di forecast/budget/piano industriale, viene effettuata un'ipotesi sul valore atteso degli asset.
Per rafforzare la strategia di risposta al rischio di una non corretta valutazione degli asset, la Società ha inoltre adottato una procedura che disciplina il processo di valutazione degli asset, le responsabilità in capo a IGD e ai periti e i controlli da porre in essere al fine di mitigare il rischio di una non corretta valutazione.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione contrattuale del rapporto con gli operatori;
- Possibili aggravi di costi o mancati proventi.

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

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

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

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

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

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

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Mancato raggiungimento dei tassi di occupazione degli spazi previsti presso i centri commerciali con conseguente perdita di attrattività dei centri e di profittabilità.

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

La Società gestisce il rischio di spazi vuoti nei centri commerciali attraverso attività di promozione e incentivazione commerciale, sia con operatori esistenti che nuovi. Il team commerciale, composto da professionisti esperti, lavora per massimizzare i ricavi e l'occupazione degli spazi. Vengono monitorate le percentuali di occupazione e intraprese azioni correttive quando necessario.
La Società investe costantemente per migliorare la qualità e l'attrattività degli immobili, anche attraverso modifiche di layout. Viene prestata particolare attenzione alle performance dei tenant, con report mensili sulle vendite. In caso di necessità, vengono attuate azioni di supporto temporaneo sui canoni e concessi step rent per nuovi punti vendita.
Per attrarre anchor store, la Società contribuisce alla realizzazione dei punti vendita. Nel mercato rumeno, i centri commerciali Winmarkt, situati in posizioni centrali, seguono un modello di sviluppo verticale, con una strategia di "full occupancy" anche per i piani meno

prestigiosi. La rotazione degli operatori è elevata, soprattutto nei piani superiori, e vengono attuate azioni di marketing per attrarre clienti e supportare i piccoli operatori locali.
Il Gruppo utilizza un cruscotto di controllo per monitorare la strategia industriale attraverso specifici indicatori.

2.12.2.6 Rischio – Inadeguata pianificazione e gestione dei sistemi IT

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità connesse alla corretta funzionalità dei sistemi IT a supporto della gestione societaria.

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

La Società ha completato il percorso di internalizzazione dei servizi IT. Questo progetto ha portato alla creazione e messa in produzione di un nuovo ERP/EPM, all'aggiornamento di piattaforme terze complementari (finanza e contratti) e all'insourcing dei servizi di HCM e di infrastruttura di sicurezza.
È stato istituita la funzione IT, che risponde direttamente all'Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società ed è stato assunto un IT Manager con pluriennale esperienza in ruoli similari presso aziende multinazionali.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di imprese di costruzione cui si commissiona la realizzazione di opere per il Gruppo
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali da parte di venditrici di centro commerciale finito "chiavi in mano"
- Ritardi, criticità e/o inadempienze contrattuali, nonché responsabilità professionale di fornitori.

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

La Società prevede che la selezione di professionisti, prestatori d'opera, società di costruzione, professionisti esterni e periti segua un'analisi preliminare finalizzata alla verifica dei requisiti di solidità patrimoniale, economica, finanziaria e professionale al fine di ridurre il rischio di possibile inadempienza e/o default della controparte, nel rispetto delle procedure interne. Inoltre, ai sensi di quanto disposto dalla Politica Anticorruzione (UNI ISO37001:2016) e dalla Procedura di Due Diligence adottate dalla Società, tutte le terze parti (attive e passive) vengono sottoposte a screening/Due Diligence.
Gli schemi contrattuali applicati contengono un set di clausole a garanzia del committente (es. penali per ritardi e per difformità nelle modalità di erogazione dei servizi).
Nel corso della gestione del rapporto contrattuale, la Direzione interessata monitora i tempi di realizzazione delle opere e/o dei servizi e verifica attentamente il rispetto degli standard qualitativi fissati.
Ciascuna Direzione competente seleziona il proprio fornitore e approva il pagamento della corrispondente fattura, nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla procedura dedicata agli

acquisti. In ottemperanza alla "Politica di Anticorruzione" (UNI ISO 37001:2016) e alla procedura "Due Diligence del Gruppo", tutte le terze parti, sia attive che passive, sono soggette a screening/Due Diligence.
Con particolare riferimento alla realizzazione di centri commerciali da parte di società di costruzioni, attraverso contratto di appalto, è previsto un presidio di una risorsa interna, nonché di un professionista esterno, il quale redige settimanalmente/bisettimanalmente un report sull'andamento del cantiere.
Con riferimento all'acquisto di centri commerciali finiti "chiavi in mano", la Società richiede alla controparte una fideiussione bancaria a garanzia delle caparre e degli acconti.
La Società ha previsto audit trimestrali a cura dell'OdV e del CCR sull'attività di acquisto di beni e servizi e appalti di costruzione.

2.12.3 Rischi di Compliance

2.12.3.1 Rischio - Sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale

Principali eventi connessi al rischio:

- applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa fiscale;
- impossibilità di mantenere i requisiti reddituali e patrimoniali previsti dal regime fiscale SIIQ, con conseguente perdita, nei casi e nelle modalità previste dalla normativa vigente, dello status di SIIQ.

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

La Società, che dall'esercizio 2008 è entrata nel regime SIIQ, pone massima attenzione al monitoraggio dei rischi fiscali associati; le operazioni che impattano direttamente o indirettamente sul regime fiscale adottato sono vagliate, con l'ausilio della Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT che presidia costantemente l'evoluzione della normativa e i processi amministrativi, contabili e fiscali interni attraverso il supporto di una risorsa interna dedicata.
In particolare, è prevista la tenuta di contabilità separata fra la gestione imponibile e la gestione esente; la Direzione effettua con cadenza semestrale e, preventivamente in caso di operazioni straordinarie, il calcolo dell'asset test e profit test al fine di monitorare il rispetto, anche in ottica prospettica, dei requisiti stabiliti dalla normativa. I risultati dei test effettuati sono condivisi con il Management. Inoltre, l'informativa di bilancio e le dichiarazioni dei redditi sono visionate e controllate da un primario studio fiscalista.
Per ogni problema legato a nuove operazioni, è buona prassi della Società chiedere supporto alla Società di Revisione.
In passato, la società ha registrato accertamenti su IGD Management, su IGD Property e su Punta di Ferro ad esito dei quali non sono emersi rilievi significativi.
La Società è stata inoltre oggetto di accertamento (in tema di imposta registro) legato all'acquisizione del portafoglio ECP, il quale è stato chiuso senza rilievi significativi.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa sulla protezione dei dati e la normativa sulla *privacy*.

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

La supervisione sul processo di adeguamento al GDPR è affidata al DPO esterno che si avvale della struttura legale interna, sia per la parte documentale (organigramma privacy e relative Nomine e Autorizzazioni) sia per la parte contrattuale.
Dal 2018, a seguito dell'introduzione del GDPR, viene svolta la formazione specifica estesa a tutti gli impiegati, quadri e dirigenti e vengono eseguiti audit periodici (oggetto di reportistica annuale in occasione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale).

2.12.3.3 Responsabilità *ex* D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati *ex* D.Lgs. 231/01.

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole, i principi di comportamento e di governo dell'attività della Società che tutti i destinatari devono applicare al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposto" previsti dal Decreto.
La Società si è inoltre dotata di un Codice Etico, parte integrante del MOG, rivolto a tutti coloro che lavorano e/o collaborano con il Gruppo, senza distinzioni ed eccezioni, che si impegnano ad osservarlo e a farlo osservare nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.
A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG.
L'Organismo di Vigilanza, inoltre, promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del MOG al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.
Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Management.
Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che introduce il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato in tal senso e la Società si è dotata di una piattaforma di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperta sia i soggetti interni che a soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione. La certificazione è stata rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.
Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva e integrato con il Sistema Anticorruzione UNI ISO 37001:2016 implementato dalla Società.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società, coerentemente con la regolamentazione delle Società quotate, si è dotata di una struttura di Investor Relations. Le informazioni sono quindi gestite da due divisioni: l'Investor Relations che si occupa degli adempimenti e dei rapporti con Borsa Italia e il Servizio Affari Legali e Societari che, sotto il coordinamento della direzione di riferimento e di studi legali specializzati si occupa di quelli con l'Autorità di Vigilanza Consob. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato, il Management e nel rispetto della regolamentazione interna in materia di market abuse.
Le comunicazioni sono sottoposte alla verifica del Management e dell'Amministratore Delegato in ragione della rilevanza delle stesse.
Inoltre, si segnala come la Società abbia predisposto una timetable per gli adempimenti connessi alle Assemblee periodiche di approvazione di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.
La Società ha aderito al Codice di Corporate Governance (2020, Borsa Italiana, Comitato di Corporate Governance). La Società effettua un monitoraggio continuo sull'evoluzione della normativa di riferimento e sulle possibili implicazioni sugli adempimenti a suo carico.

2.12.3.5 Responsabilità *ex* L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, *ex* L. 262/05.

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

'La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.
Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività operative di verifica sono state assegnate alla funzione di Internal Audit.
È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile ex L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal risk assessment nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.
La Società ha adottato un modello di analisi dei rischi e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La Società svolge attività di testing (annuale) sui processi e sotto-processi amministrativo-contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul reporting. Le osservazioni emerse in fase di attività di testing 262 sono oggetto di formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

2.12.4 Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e *cash management*

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione della tesoreria e nelle disponibilità di risorse.

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

Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito, *committed* e *uncommitted*.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento *rolling*), verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra indebitamento bancario e di mercato.
In relazione all'indebitamento di medio/lungo periodo, il Gruppo si finanzia attraverso: (i) finanziamenti ipotecari e chirografari di medio/lungo termine a tasso variabile e (ii) prestiti obbligazionari a tasso fisso. Gli strumenti di finanziamento di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di *covenant*; il rispetto dei *covenant* è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il *Management* aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei *covenant* dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito *committed* e non *committed* non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie della Società.
La Società si è dotata di strumenti che consentono: (i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, (ii) la raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione dei rischi di tasso di interesse, (iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, (iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

a) *Fair Value*
b) *sensitivity cash flow*
c) *stress test*
d) *probability of default* delle controparti finanziarie.

Tutte le informazioni di cash management e di gestione dei finanziamenti sono gestite da un'unica funzione. Inoltre, sono stati integrati i dati del piano industriale, e quindi di Planning & Control, con i dati finanziari della Direzione Finanza e Tesoreria.

2.12.4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

- Volatilità dei tassi e conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

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

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanza e Tesoreria in coordinamento con il *Management*. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.
La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali.
La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso e tenuto conto della curva dei tassi valuta anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar" con una copertura nell'intorno dell'80% (al 31.12.2024) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.
La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un *rating* alla Società con i seguenti livelli: S&P BB outlook stable, e Fitch BBB- outlook stable.
La Direzione Finanza monitora attentamente i parametri valutati dalle due agenzie di rating che attribuiscono un rating alla Società, poiché riconosce l'importanza cruciale di questi valori nella salvaguardia della credibilità finanziaria del Gruppo e nella costruzione della fiducia da parte degli stakeholder.
I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono oggetto di periodiche attività di *monitoring* nell'ambito del processo di ERM.

2.12.4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena Ron.

con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio e insostenibilità nell'adempimento degli obblighi contrattuali per gli operatori presenti in Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena.

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

Il canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma fatturati ed incassati in valuta locale (RON); pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.
Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del *merchandising mix, tenant mix* e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La Società effettua riunioni periodiche di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi

centri commerciali e *tenant* al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora periodicamente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del *tenant*. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali.
A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il *know-how* acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

2.12.5 Altre considerazioni

Come riportato nel paragrafo 2.10, il Gruppo è attivo nella valutazione dei potenziali rischi correlati al cambiamento climatico rispetto alla propria operatività, identificando possibili impatti in termini di:

- incremento dei consumi, dei costi energetici e danni causati da eventi ambientali improvvisi;
- aumento dei costi gestionali collegato all'incremento dei prezzi dei combustibili fossili;
- normative più stringenti in ambito ambientale e possibili sanzioni;
- calo reputazionale derivante dal verificarsi di eventi, a impatto ambientale, nei quali potrebbe essere coinvolto il Gruppo.

Con particolare riferimento ai rischi di transizione e ai potenziali riflessi nelle valutazioni al fair value del portafoglio immobiliare, come riportato all'interno delle perizie, gli Esperti Indipendenti hanno tenuto conto degli indicatori "ESG" in ogni immobile e conseguentemente riflesso nei flussi di cassa alla base del modello valutativo una componente di costo. Tale componente incorpora eventuali oneri di manutenzione straordinaria in capo alla proprietà, tra cui anche costi connessi ad opere per migliorare l'efficientamento energetico, collegati alle linee guida del piano pluriennale e alle ambizioni aziendali, pur non rappresentando una stima puntuale degli stessi, anche in considerazione del fatto che non sussistono ancora obblighi regolamentari che impongono alla società il sostenimento di determinati costi.
Gli Esperti Indipendenti evidenziano infatti nei propri rapporti valutativi che allo stato attuale non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche "ESG".
I medesimi indicano altresì che per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico c'è un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, in quanto l'immobile sarebbe in grado di attrarre tenant di alto standing. Pertanto, gli elementi relativi all'efficientamento energetico vengono riflessi in maniera indiretta nella valutazione immobiliare ed il Valore di Mercato stesso ne esprime le qualità in maniera implicita.
Nel corso del 2024, il Gruppo ha investito per incrementare ulteriormente il proprio impegno verso l'efficienza energetica sia in Italia che in Romania. In Italia, il 96% dell'energia utilizzata è stata prodotta da fonti rinnovabili. Tanto in Italia che in Romania, inoltre, è cresciuta l'autoproduzione di energia: quella proveniente da fotovoltaico ha rappresentato il 6,3% del totale dell'energia consumata, con una crescita di 0,4 p.p. rispetto al 2023. Nell'ultimo triennio 2022-2024 il totale della potenza degli impianti fotovoltaici installati in copertura o nei parcheggi

dei Centri Commerciali di proprietà del Gruppo è cresciuta di oltre il 50%, passando da 2,1 MWp a 3,1 MWp, in virtù dell'installazione di pannelli fotovoltaici in 6 strutture.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, si rimanda al paragrafo 3.10, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2024 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2024 IGD non possiede azioni proprie.

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

Il bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 6 marzo 2025, riporta una perdita netta pari ad Euro 26.921 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 117 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 8,2 milioni, pari al 6,6%, per effetto del conferimento, perfezionato in data 23 aprile 2024, di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie al fondo Food. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, per Euro 1,4 milioni con una incidenza sui ricavi pari al 25,2% sostanzialmente allineata a quella registrata al 31 dicembre 2023 pari al 25,0%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 65,3 milioni, è in miglioramento per Euro 93,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 19,1 milioni (svalutazioni pari ad Euro 119,6 milioni al 31 dicembre 2023).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, pari Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 milioni di Euro principalmente per effetto della cessione del 60% delle quote del fondo Food.

La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2024 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.541.073	1.810.741	(269.668)	-17,50%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.402	2.288	114	4,75%
Attività immateriali	1.571	1.775	(204)	-12,99%
Altre attività materiali	8.683	9.035	(352)	-4,05%
Crediti vari e altre attività non correnti	110	80	30	27,67%
Partecipazioni	222.486	142.085	80.401	36,14%
Capitale Circolante Netto	(13.658)	(15.611)	1.953	-14,30%
Fondi	(6.965)	(6.837)	(128)	1,84%
Debiti e altre passività non correnti	(9.900)	(16.890)	6.990	-70,61%
Imposte differite (passive)/attive nette	1.671	1.593	78	4,67%
Totale impieghi	**1.747.473**	**1.928.259**	**(180.786)**	**-10,35%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.022.456	1.049.568	(27.112)	-2,65%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.594	1.205	389	24,40%
Posizione finanziaria netta	723.423	877.888	(154.465)	-21,35%
Totale Fonti	**1.747.473**	**1.928.661**	**(181.188)**	**-10,37%**

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

IGD SIIQ S.p.A.	(a) 31/12/2024	(b) 31/12/2023	Δ %
Ricavi da attività locativa freehold	112.756	120.564	-6%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.090	3.220	-4%
Totale Ricavi da attività locativa	**115.846**	**123.784**	**-6%**
Locazioni passive	-49	-6	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-17.714	-18.728	-5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**98.083**	**105.050**	**-7%**
Ricavi da servizi	1.140	1.017	12%
Costi diretti da servizi	-172	-16	n.a.
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**968**	**1.001**	**-3%**
Personale di sede	-6.977	-7.184	-3%
Spese generali	-5.675	-5.304	7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**86.398**	**93.566**	**-8%**
Ebitda Margin gestione caratteristica (%)	*73,9%*	*75,0%*	*-2%*
Svalutazioni e adeguamento fair value	-19.121	-120.043	-84%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.950	-1.645	19%
EBIT	**65.327**	**-28.122**	**n.a.**
Gestione finanziaria	-62.664	44.062	n.a.
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-29.263	-45	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**-26.601**	**-72.229**	**-63%**
Imposte	-320	-286	12%
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	**-26.921**	**-72.515**	**-63%**

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

3. RELAZIONE SUL GOVERNO 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 2024: l'esercizio sociale 2024, a cui si riferisce la Relazione.

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

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

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

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

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dall'Emittente ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e 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 6.0 della presente Relazione.
Per l'Esercizio, la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive la strategia, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante l'esercizio in ambito ESG.
Sebbene il Gruppo non rientri nell'ambito di applicazione del D.lgs. 254/2016 – emanato in attuazione della direttiva 2014/95/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 – che prevede l'obbligo di comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e di informazioni sulla diversità da parte di talune imprese e di taluni gruppi di grandi dimensioni – la Società pubblica annualmente su base volontaria il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, mettendolo a disposizione del pubblico sul sito http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.
Si segnala inoltre che, con riferimento all'Esercizio, la Società non ha redatto la rendicontazione di sostenibilità prevista dal d.lgs. n. 125/2024. La disciplina prevista dal d.lgs. 125/2024, infatti, troverà applicazione nei confronti della Società a decorrere dall'esercizio 2025.
La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob (capitalizzazione inferiore alla soglia prevista da Consob).

Capitalizzazione media		
2024	2023	2022
230.056.000	278.798.937	404.697.177

La Società non rientra nelle definizioni di "società grande" e/o di "società a proprietà concentrata", così come definite dal Codice di Corporate Governance di Borsa Italiana vigente.

3.2 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2024

a) **Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)**
Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari ad Euro 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

b) **Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)**
Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

c) **Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. c), TUF)**
Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (*cfr.* tabella 1).

d) **Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)**
I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

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

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

g) **Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)**
Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) **Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)**
La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

i. in data 28 novembre 2019 ha riacquistato le obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. Per effetto dell'operazione di scambio avvenuta in data 17/11/2023, l'ammontare residuo dell'obbligazione si è pertanto ridotto a € 57.816.000;

ii. in data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iii. in data 4 agosto 2022 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* non garantito per Euro 215.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iv. in data 9 maggio 2023 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* garantito per Euro 250.000.000,00 con Intesa Sanpaolo S.p.A. ed altre istituzioni finanziarie che

contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

v. In data 17 novembre 2023, a seguito dell'operazione di offerta e scambio sul prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024, la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario *senior* per Euro 310.006.000,00 il cui regolamento prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

Successivamente alla chiusura dell'Esercizio, in data 11 febbraio 2025, come comunicato al mercato in pari data, l'Emittente ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di Euro 615 milioni con un *pool* di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali, contenente, *inter alia*, una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un *change of control* della Società.

I proventi di detto finanziamento sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui i finanziamenti di cui ai punti (ii) e (iii) che precedono e che, alla data di pubblicazione della presente Relazione, sono pertanto estinti) e per rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in essere di cui ai punti (i) e (v) che precedono e che, alla data della presente Relazione, sono pertanto estinti.

Si ribadisce, però, che i nuovi vincoli di *change of control* derivano dal rinnovato finanziamento *secured*.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) **Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)**

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., da effettuarsi mediante

conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 codice civile, purché afferenti all'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* cod. civ.

Ad oggi la Società non ha in essere alcuna autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, cod. civ.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

j) **Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod. civ.)**

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92 % del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

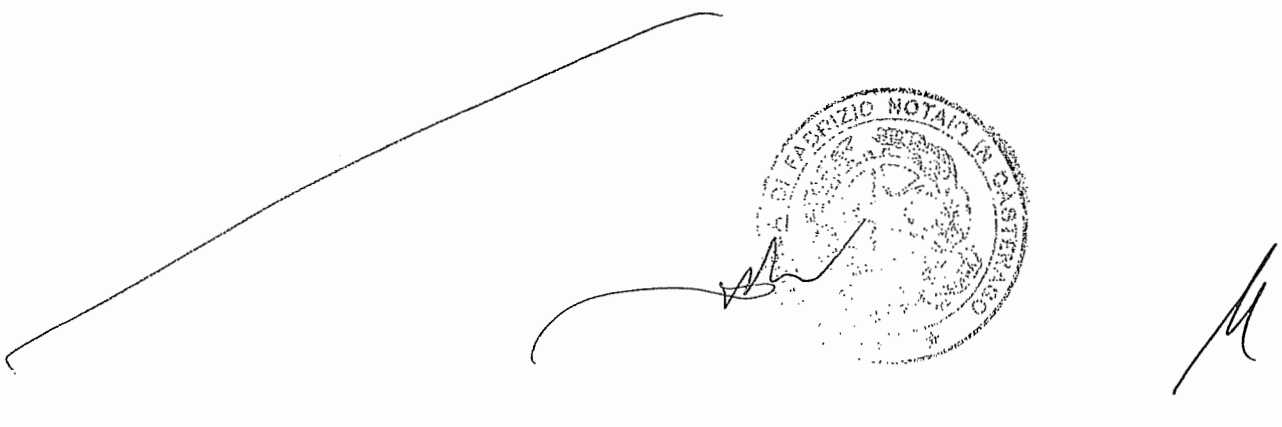
ALTRE INFORMAZIONI

Indennità ad amministratori (*ex* art. 123-*bis*, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/.

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

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della Società, all'indirizzo: www.gruppoigd.it. Si rinvia altresì al paragrafo "Consiglio di Amministrazione" della presente Relazione.



3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice configurando la propria struttura di corporate governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.
Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, sin dal 2020, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.
Il Codice, nella versione vigente, è disponibile sul sito internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf.
In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha altresì adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che – unitamente ad altri documenti (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione, Regolamenti dei Comitati endoconsiliari) – costituisce l'insieme degli strumenti di auto normazione della governance della Società.
In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.
La Società annovera tra le sue controllate le società Win Magazin S.A. e WinMarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che non influenzano l'attuale struttura di governance di IGD.

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo e di stimolo nei processi decisionali mediante un'attenta valutazione delle informazioni e della documentazione messi a disposizione in occasione delle riunioni consiliari, anche con il supporto dei Comitati endoconsiliari. I Comitati riferiscono al Consiglio di Amministrazione, con periodicità semestrale, sull'attività svolta e/o in occasione della trattazione delle specifiche materie di competenza; merita rilevare il ruolo svolto dal Comitato Controllo e Rischi sull'attività di costante monitoraggio – nell'ambito del progetto ERM – del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
In particolare, al Consiglio, fermo restando le competenze previste dalla legge e dallo Statuto, nonché le funzioni specifiche nell'ambito del Sistema di Controllo Interno, sono attribuite le seguenti funzioni:

a) esamina e approva il piano industriale e/o il piano strategico della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine (effettuata con il supporto, per quanto di competenza, del Comitato di Indirizzo Strategico);

b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e/o del piano strategico e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;

d) definisce il sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Si evidenzia peraltro che, nell'esercizio di tale funzione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario od opportuno sottoporre all'Assemblea dei soci specifiche proposte di modifica del sistema di governo societario, valutando quello attuale come già adeguato e funzionale alle esigenze dell'Emittente e del Gruppo (cfr. sezione 13);

e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate aventi rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;

f) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione d'intesa con l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi), la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. Si rinvia per ulteriori informazioni alla Sezione 5 della presente Relazione;

g) promuove l'impegno del gruppo sulla sostenibilità, approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità, valutando annualmente le performance socio-ambientali. Si rinvia per ulteriori informazioni sul sito della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/la-nostra-strategia-di-sostenibilita/.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso dell'Esercizio 2024:

ha approvato in via volontaria il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2023, nonché analizzato semestralmente lo sviluppo degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della valutazione dello stato di avanzamento del Piano Industriale 2022-2024;

nell'ambito del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi, ha ulteriormente implementato il modello di ERM, valutando adeguatamente identificati i principali rischi, rispetto al modello di business della Società e del Gruppo, ritenendoli compatibili con una gestione d'impresa coerente con i propri obiettivi strategici;

ha approvato il nuovo Piano Industriale 2025-2027;
ha valutato, con cadenza almeno trimestrale, il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
ha effettuato una revisione delle funzioni aziendali, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente la struttura aziendale attingendo al patrimonio di talenti interni, in linea con la politica di gestione delle risorse umane del Gruppo. Nell'ambito della nuova struttura organizzativa è stata inoltre creata una Business Unit Servizi dedicata alla gestione di asset di proprietà di terzi;
ha approvato i regolamenti dei comitati endoconsiliari, nonché l'aggiornamento del Regolamento di Governance della Società;
ha avviato un progetto di aggiornamento delle procedure aziendali del Gruppo IGD (perimetro Italia), con riferimento sia a quelle di governance sia a quelle rilevanti ai fini dell'applicazione della Legge 262/05 (con esclusione di quelle IT), al fine di allineare le procedure interne alle variazioni dei flussi di processo derivanti dai cambiamenti della struttura organizzativa e del sistema di deleghe e procure.

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, 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 14 dicembre 2021, la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" che disciplina gli strumenti del dialogo e le modalità di coinvolgimento e comunicazione, in linea con quanto raccomandato dal Codice e con le politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali, dai Proxy Advisors, dai gestori attivi e con le best practices internazionali, con le disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR") e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate".

Il Consiglio è altresì periodicamente informato dall'Amministratore Delegato sull'attività di investor relations svolta grazie a strumenti di reportistica concepiti ad hoc e oggetto delle riunioni consiliari.

Nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Consiglio definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia.

Il Consiglio è il promotore dell'impegno del Gruppo nella sostenibilità: approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità e, inoltre, valuta annualmente le performance socio-ambientali del Gruppo. Sebbene il Consiglio non abbia delegato formalmente la gestione e il monitoraggio degli impatti significativi che la Società ha sui suoi stakeholder, sull'ambiente e sulla società in generale, secondo le linee guida fornite dal Global Reporting Initiative (GRI), gli stessi vengono monitorati da varie funzioni aziendali, come, ad esempio, i singoli Comitati interni e la Direzione di Sostenibilità, come illustrato nel Capitolo «Strategia di Sostenibilità» del Bilancio di Sostenibilità pubblicato sul sito internet della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.
Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 12 della presente Relazione.

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

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.
All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.
L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad

esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.
L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 7 della presente Relazione.

3.4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 4 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 6 Amministratori non esecutivi. I Consiglieri sono tutti dotati di professionalità e competenze adeguate ai compiti loro affidati e di ciò si è tenuto conto in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, anche alla luce dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente su dimensione, composizione e funzionamento dell'Organo in relazione alla complessità della Società, che è stato sottoposto agli azionisti in occasione dell'Assemblea del 18 aprile 2024.

Nella composizione del Consiglio di Amministrazione, le competenze degli Amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione. Una componente significativa degli amministratori non esecutivi è indipendente e rappresentano n. 4 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

In data 18 aprile 2024, l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica con durata fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Antonio Rizzi (Presidente), Roberto Zoia (Amministratore Delegato e Direttore Generale), Edy Gambetti (Vicepresidente), Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Laura Ceccotti, Alessia Savino e Francesca Mencuccini.

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

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse a violazioni della normativa sulla protezione dei dati e la normativa sulla *privacy*.

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

La supervisione sul processo di adeguamento al GDPR è affidata al DPO esterno che si avvale della struttura legale interna, sia per la parte documentale (organigramma privacy e relative Nomine e Autorizzazioni) sia per la parte contrattuale.
Dal 2018, a seguito dell'introduzione del GDPR, viene svolta la formazione specifica estesa a tutti gli impiegati, quadri e dirigenti e vengono eseguiti audit periodici (oggetto di reportistica annuale in occasione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale).

2.12.3.3 Responsabilità *ex* D.Lgs. 231/01

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alla disciplina della responsabilità degli enti per la commissione dei reati *ex* D.Lgs. 231/01.

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

La Società ha adottato un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" ("MOG") ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Decreto") con la finalità di definire le linee guida, le regole, i principi di comportamento e di governo dell'attività della Società che tutti i destinatari devono applicare al fine di prevenire la commissione dei "reati presupposto" previsti dal Decreto.
La Società si è inoltre dotata di un Codice Etico, parte integrante del MOG, rivolto a tutti coloro che lavorano e/o collaborano con il Gruppo, senza distinzioni ed eccezioni, che si impegnano ad osservarlo e a farlo osservare nell'ambito delle proprie mansioni e responsabilità.
A tal fine l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del suddetto Decreto, nello svolgimento del proprio ruolo di vigilanza e controllo, si avvale del supporto di un consulente specializzato, al fine di verificare il rispetto dei protocolli e delle procedure aziendali adottate dalla Società, garanzia del funzionamento, dell'efficacia e dell'osservanza del MOG.
L'Organismo di Vigilanza, inoltre, promuove costantemente le attività di aggiornamento ed integrazione del MOG al fine di renderlo coerente con le previsioni di legge e con l'assetto organizzativo e di business del Gruppo.
Dal 2014, a seguito dell'inserimento di reati in materia di corruzione tra privati, con cadenza annuale è effettuata una verifica sull'assenza di conflitti di interesse in capo al Management.
Nel corso del 2018, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 30 novembre 2017, n. 179 che introduce il sistema di segnalazione "Whistleblowing", il MOG è stato aggiornato in tal senso e la Società si è dotata di una piattaforma di segnalazione, accessibile dalla home page del sito web della Società, aperta sia i soggetti interni che a soggetti esterni, e che garantisce l'anonimato del segnalante.

Il Gruppo IGD ha ottenuto nel 2020 la certificazione ISO 37001 "Anti-Bribery Management Systems" che definisce i requisiti del sistema di gestione anticorruzione. La certificazione è stata rilasciata da RINA Services S.p.A., organismo indipendente di certificazione accreditato da Accredia (Ente Nazionale di accreditamento degli organismi di certificazione e ispezione designato dal Governo) e leader italiano nella valutazione della conformità.
Nel corso del 2020 il MOG è stato sottoposto ad una revisione complessiva e integrato con il Sistema Anticorruzione UNI ISO 37001:2016 implementato dalla Società.

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

Principali eventi connessi al rischio:

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

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

La Società, coerentemente con la regolamentazione delle Società quotate, si è dotata di una struttura di Investor Relations. Le informazioni sono quindi gestite da due divisioni: l'Investor Relations che si occupa degli adempimenti e dei rapporti con Borsa Italia e il Servizio Affari Legali e Societari che, sotto il coordinamento della direzione di riferimento e di studi legali specializzati si occupa di quelli con l'Autorità di Vigilanza Consob. La struttura opera in stretto coordinamento con l'Amministratore Delegato, il Management e nel rispetto della regolamentazione interna in materia di market abuse.
Le comunicazioni sono sottoposte alla verifica del Management e dell'Amministratore Delegato in ragione della rilevanza delle stesse.
Inoltre, si segnala come la Società abbia predisposto una timetable per gli adempimenti connessi alle Assemblee periodiche di approvazione di Bilancio e in caso di operazioni straordinarie.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società si è dotata di procedure di mercato per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.
La Società ha aderito al Codice di Corporate Governance (2020, Borsa Italiana, Comitato di Corporate Governance). La Società effettua un monitoraggio continuo sull'evoluzione della normativa di riferimento e sulle possibili implicazioni sugli adempimenti a suo carico.

2.12.3.5 Responsabilità *ex* L. 262/05

Principali eventi connessi al rischio:

- Applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, *ex* L. 262/05.

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

'La Società, in conformità alle previsioni normative della legge 28 dicembre 2005, n. 262 "Legge sul Risparmio" ha adottato un sistema di controllo amministrativo-contabile connesso all'informativa finanziaria, con l'obiettivo di (i) accertare che il Sistema di Controllo Interno attualmente in essere sia adeguato a fornire una ragionevole certezza circa la rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie prodotte; (ii) predisporre adeguate procedure amministrativo-contabili per l'elaborazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario (in ottemperanza alle disposizioni della Legge 262/2005); (iii) garantire l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili predisposte nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti di cui sopra.
Le attività di coordinamento e monitoraggio dell'implementazione del sistema di controllo ex L. 262/05 sono rimandate alla struttura interna che opera secondo le indicazioni e sotto la supervisione del Dirigente Preposto nominato dal Consiglio di Amministrazione secondo le previsioni di legge; le attività operative di verifica sono state assegnate alla funzione di Internal Audit.
È svolta periodicamente un'attività di monitoraggio del sistema amministrativo-contabile ex L.262/05 allo scopo di verificare l'effettiva applicazione dei presidi di contenimento del rischio così come rilevati dal risk assessment nonché l'aggiornamento degli stessi alla luce dell'attività effettuata dalla Direzione Amministrazione, Affari Legali e Societari, Contratti, HR, IT.
La Società ha adottato un modello di analisi dei rischi e di gestione del sistema amministrativo connesso all'informativa finanziaria e prosegue nell'esecuzione di attività di aggiornamento di tale modello. La Società svolge attività di testing (annuale) sui processi e sotto-processi amministrativo-contabili volte a verificarne l'adeguatezza e l'effettiva applicazione. Inoltre, è stato redatto il manuale del Dirigente Preposto ed effettuato l'aggiornamento di tutte le procedure amministrativo-contabili, in particolare le procedure con impatto sul reporting. Le osservazioni emerse in fase di attività di testing 262 sono oggetto di formalizzazione periodica agli organismi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, nonché di approfondimento. La Società si adopera costantemente per implementare le raccomandazioni suggerite, in ottica di continuo e costante miglioramento delle attività amministrativo-contabili.

2.12.4 Rischi Finanziari

2.12.4.1 Rischio - Reperimento di risorse finanziarie e *cash management*

Principali eventi connessi al rischio:

- Criticità nella gestione della tesoreria e nelle disponibilità di risorse.

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

Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito, *committed* e *uncommitted*.

La Direzione Finanza monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento *rolling*), verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, e stabilisce inoltre il corretto rapporto fra indebitamento bancario e di mercato.
In relazione all'indebitamento di medio/lungo periodo, il Gruppo si finanzia attraverso: (i) finanziamenti ipotecari e chirografari di medio/lungo termine a tasso variabile e (ii) prestiti obbligazionari a tasso fisso. Gli strumenti di finanziamento di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di *covenant*; il rispetto dei *covenant* è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il *Management* aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei *covenant* dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito *committed* e non *committed* non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie della Società.
La Società si è dotata di strumenti che consentono: (i) l'analisi e la misurazione del rischio di tasso di interesse, (ii) la raccolta dati e informazioni relativamente a contratti stipulati per la gestione dei rischi di tasso di interesse, (iii) la possibilità di sviluppare un modello unico di analisi e gestione del rischio, (iv) l'identificazione delle modalità di misurazione dei rischi finanziari in ottica di:

a) *Fair Value*
b) *sensitivity cash flow*
c) *stress test*
d) *probability of default* delle controparti finanziarie.

Tutte le informazioni di cash management e di gestione dei finanziamenti sono gestite da un'unica funzione. Inoltre, sono stati integrati i dati del piano industriale, e quindi di Planning & Control, con i dati finanziari della Direzione Finanza e Tesoreria.

2.12.4.2 Rischio tasso

Principali eventi connessi al rischio:

- Volatilità dei tassi e conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

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

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanza e Tesoreria in coordinamento con il *Management*. Negli anni la Società ha aumentato progressivamente il proprio livello di copertura del rischio tasso e ridotto il proprio livello di indebitamento in termini di LTV.
La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibile impatto sulle performance aziendali.
La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso e tenuto conto della curva dei tassi valuta anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar" con una copertura nell'intorno dell'80% (al 31.12.2024) della sua esposizione connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari.
La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali. Ad oggi sono due le agenzie che assegnano un *rating* alla Società con i seguenti livelli: S&P BB outlook stable, e Fitch BBB- outlook stable.
La Direzione Finanza monitora attentamente i parametri valutati dalle due agenzie di rating che attribuiscono un rating alla Società, poiché riconosce l'importanza cruciale di questi valori nella salvaguardia della credibilità finanziaria del Gruppo e nella costruzione della fiducia da parte degli stakeholder.
I presidi di mitigazione di quest'area di rischio sono oggetto di periodiche attività di *monitoring* nell'ambito del processo di ERM.

2.12.4.3 Rischio di cambio

Principali eventi connessi al rischio:

- Variazioni della valuta rumena Ron.

con effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio e insostenibilità nell'adempimento degli obblighi contrattuali per gli operatori presenti in Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena.

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

Il canoni fissati per gli operatori sul mercato Romania sono denominati in Euro ma fatturati ed incassati in valuta locale (RON); pertanto il rischio è rappresentato dalla possibilità che l'oscillazione della valuta generi una minore capacità di onorare gli impegni contrattuali da parte degli operatori.
Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del *merchandising mix, tenant mix* e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La Società effettua riunioni periodiche di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi

centri commerciali e *tenant* al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora periodicamente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del *tenant*. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali.
A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il *know-how* acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

2.12.5 Altre considerazioni

Come riportato nel paragrafo 2.10, il Gruppo è attivo nella valutazione dei potenziali rischi correlati al cambiamento climatico rispetto alla propria operatività, identificando possibili impatti in termini di:

- incremento dei consumi, dei costi energetici e danni causati da eventi ambientali improvvisi;
- aumento dei costi gestionali collegato all'incremento dei prezzi dei combustibili fossili;
- normative più stringenti in ambito ambientale e possibili sanzioni;
- calo reputazionale derivante dal verificarsi di eventi, a impatto ambientale, nei quali potrebbe essere coinvolto il Gruppo.

Con particolare riferimento ai rischi di transizione e ai potenziali riflessi nelle valutazioni al fair value del portafoglio immobiliare, come riportato all'interno delle perizie, gli Esperti Indipendenti hanno tenuto conto degli indicatori "ESG" in ogni immobile e conseguentemente riflesso nei flussi di cassa alla base del modello valutativo una componente di costo. Tale componente incorpora eventuali oneri di manutenzione straordinaria in capo alla proprietà, tra cui anche costi connessi ad opere per migliorare l'efficientamento energetico, collegati alle linee guida del piano pluriennale e alle ambizioni aziendali, pur non rappresentando una stima puntuale degli stessi, anche in considerazione del fatto che non sussistono ancora obblighi regolamentari che impongono alla società il sostenimento di determinati costi.
Gli Esperti Indipendenti evidenziano infatti nei propri rapporti valutativi che allo stato attuale non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche "ESG".
I medesimi indicano altresì che per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico c'è un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, in quanto l'immobile sarebbe in grado di attrarre tenant di alto standing. Pertanto, gli elementi relativi all'efficientamento energetico vengono riflessi in maniera indiretta nella valutazione immobiliare ed il Valore di Mercato stesso ne esprime le qualità in maniera implicita.
Nel corso del 2024, il Gruppo ha investito per incrementare ulteriormente il proprio impegno verso l'efficienza energetica sia in Italia che in Romania. In Italia, il 96% dell'energia utilizzata è stata prodotta da fonti rinnovabili. Tanto in Italia che in Romania, inoltre, è cresciuta l'autoproduzione di energia: quella proveniente da fotovoltaico ha rappresentato il 6,3% del totale dell'energia consumata, con una crescita di 0,4 p.p. rispetto al 2023. Nell'ultimo triennio 2022-2024 il totale della potenza degli impianti fotovoltaici installati in copertura o nei parcheggi

dei Centri Commerciali di proprietà del Gruppo è cresciuta di oltre il 50%, passando da 2,1 MWp a 3,1 MWp, in virtù dell'installazione di pannelli fotovoltaici in 6 strutture.

2.13 // Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per quanto concerne le regole di Corporate Governance, in materia di operazioni con Parti Correlate, si rimanda al paragrafo 3.10, Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso dell'anno 2024 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della nota integrativa.

2.14 // Azioni Proprie

Alla data del 31 dicembre 2024 IGD non possiede azioni proprie.

2.15 // Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione della tipologia dell'attività svolta IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

2.16 // Operazioni significative

Si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 non sono state poste in essere operazioni significative, non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2.17 // Commento sull'andamento economico e finanziario della Capogruppo

Il bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, il cui progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dello scorso 6 marzo 2025, riporta una perdita netta pari ad Euro 26.921 migliaia. Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta ad Euro 117 milioni, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 8,2 milioni, pari al 6,6%, per effetto del conferimento, perfezionato in data 23 aprile 2024, di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie al fondo Food. I costi operativi, comprensivi delle spese generali, sono in decremento rispetto all'esercizio precedente, per Euro 1,4 milioni con una incidenza sui ricavi pari al 25,2% sostanzialmente allineata a quella registrata al 31 dicembre 2023 pari al 25,0%.

Il risultato operativo positivo, pari ad Euro 65,3 milioni, è in miglioramento per Euro 93,4 milioni rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto delle minori svalutazioni del patrimonio immobiliare, pari ad Euro 19,1 milioni (svalutazioni pari ad Euro 119,6 milioni al 31 dicembre 2023).

Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, principalmente per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.

La gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, pari Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.

La Posizione Finanziaria Netta risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 milioni di Euro principalmente per effetto della cessione del 60% delle quote del fondo Food.

La situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ S.p.A. alla data del 31 dicembre 2024 è di seguito sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.541.073	1.810.741	(269.668)	-17,50%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.402	2.288	114	4,75%
Attività immateriali	1.571	1.775	(204)	-12,99%
Altre attività materiali	8.683	9.035	(352)	-4,05%
Crediti vari e altre attività non correnti	110	80	30	27,67%
Partecipazioni	222.486	142.085	80.401	36,14%
Capitale Circolante Netto	(13.658)	(15.611)	1.953	-14,30%
Fondi	(6.965)	(6.837)	(128)	1,84%
Debiti e altre passività non correnti	(9.900)	(16.890)	6.990	-70,61%
Imposte differite (passive)/attive nette	1.671	1.593	78	4,67%
Totale impieghi	**1.747.473**	**1.928.259**	**(180.786)**	**-10,35%**
Totale patrimonio netto di gruppo	1.022.456	1.049.568	(27.112)	-2,65%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	1.594	1.205	389	24,40%
Posizione finanziaria netta	723.423	877.888	(154.465)	-21,35%
Totale Fonti	**1.747.473**	**1.928.661**	**(181.188)**	**-10,37%**

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

IGD SIIQ S.p.A.	(a) 31/12/2024	(b) 31/12/2023	Δ %
Ricavi da attività locativa freehold	112.756	120.564	-6%
Ricavi da attività locativa leasehold	3.090	3.220	-4%
Totale Ricavi da attività locativa	**115.846**	**123.784**	**-6%**
Locazioni passive	-49	-6	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-17.714	-18.728	-5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	**98.083**	**105.050**	**-7%**
Ricavi da servizi	1.140	1.017	12%
Costi diretti da servizi	-172	-16	n.a.
Ricavi netti da servizi (Net services income)	**968**	**1.001**	**-3%**
Personale di sede	-6.977	-7.184	-3%
Spese generali	-5.675	-5.304	7%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	**86.398**	**93.566**	**-8%**
Ebitda Margin gestione caratteristica (%)	*73,9%*	*75,0%*	*-2%*
Svalutazioni e adeguamento fair value	-19.121	-120.043	-84%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.950	-1.645	19%
EBIT	**65.327**	**-28.122**	**n.a.**
Gestione finanziaria	-62.664	44.062	n.a.
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-29.263	-45	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	**-26.601**	**-72.229**	**-63%**
Imposte	-320	-286	12%
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO	**-26.921**	**-72.515**	**-63%**

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

3. RELAZIONE SUL GOVERNO 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 2024: l'esercizio sociale 2024, a cui si riferisce la Relazione.

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

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

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

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

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dall'Emittente ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e 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 6.0 della presente Relazione.
Per l'Esercizio, la Società ha redatto il Bilancio di Sostenibilità che descrive la strategia, gli obiettivi di sviluppo di breve, medio e lungo termine e i principali risultati conseguiti durante l'esercizio in ambito ESG.
Sebbene il Gruppo non rientri nell'ambito di applicazione del D.lgs. 254/2016 – emanato in attuazione della direttiva 2014/95/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 – che prevede l'obbligo di comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e di informazioni sulla diversità da parte di talune imprese e di taluni gruppi di grandi dimensioni – la Società pubblica annualmente su base volontaria il Bilancio di Sostenibilità certificato e approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, mettendolo a disposizione del pubblico sul sito http://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.
Si segnala inoltre che, con riferimento all'Esercizio, la Società non ha redatto la rendicontazione di sostenibilità prevista dal d.lgs. n. 125/2024. La disciplina prevista dal d.lgs. 125/2024, infatti, troverà applicazione nei confronti della Società a decorrere dall'esercizio 2025.
La Società si qualifica come PMI ai sensi dell'art. 1, lett. w-quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob (capitalizzazione inferiore alla soglia prevista da Consob).

Capitalizzazione media		
2024	2023	2022
230.056.000	278.798.937	404.697.177

La Società non rientra nelle definizioni di "società grande" e/o di "società a proprietà concentrata", così come definite dal Codice di Corporate Governance.di Borsa Italiana vigente.

3.2 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2024

a) **Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. a), TUF)**
Alla data della presente Relazione, il capitale sociale deliberato è pari ad Euro 650.000.000,00 interamente sottoscritto e versato, diviso in n. 110.341.903 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale (cfr. tabella 1).

b) **Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lett. b), TUF)**
Non esistono restrizioni al trasferimento dei titoli.

c) **Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lett. c), TUF)**
Sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle ulteriori informazioni disponibili alla Società, gli azionisti possessori di azioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale ordinario della Società sono indicati nella tabella 1 "Partecipazioni rilevanti" allegata alla Relazione (*cfr.* tabella 1).

d) **Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lett. d), TUF)**
I titoli emessi conferiscono uguali diritti.

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

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

g) **Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)**
Non esistono patti rilevanti ai sensi dell'art. 122 del TUF.

h) **Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lett. h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)**
La Società e le società del gruppo, nell'ambito della loro normale attività, sono parti di contratti di finanziamento che, come d'uso, prevedono clausole che attribuiscono la facoltà di risolvere e/o modificare e/o l'obbligo di rimborsare il finanziamento in caso di cambiamento diretto e/o indiretto di controllo della società contraente.

Fermo restando quanto precede, la Società:

i. in data 28 novembre 2019 ha riacquistato le obbligazioni rappresentative dei prestiti obbligazionari denominati "€300,000,000 2.500 per cent. Notes due 31 May 2021" e "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" (obbligazioni esistenti) portate in adesione all'offerta di acquisto promossa da BNP Paribas S.A., il cui regolamento è avvenuto in data 22 novembre 2019. A seguito del riacquisto, la Società ha richiesto la cancellazione della porzione delle obbligazioni esistenti dalla stessa riacquistate. Contestualmente, in data 28 novembre 2019 ha emesso un nuovo prestito obbligazionario senior a tasso fisso "€400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28 November 2024" il cui regolamento prevede, inter alia, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società. Per effetto dell'operazione di scambio avvenuta in data 17/11/2023, l'ammontare residuo dell'obbligazione si è pertanto ridotto a € 57.816.000;

ii. in data 16 ottobre 2020 ha sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena un contratto di finanziamento per Euro 36,3 milioni con durata 6 anni, assistita da garanzia SACE nell'ambito del programma Garanzia Italia, che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iii. in data 4 agosto 2022 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* non garantito per Euro 215.000.000,00 con BNP Paribas ed altre istituzioni finanziarie che contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

iv. in data 9 maggio 2023 ha stipulato un contratto di finanziamento *senior green* garantito per Euro 250.000.000,00 con Intesa Sanpaolo S.p.A. ed altre istituzioni finanziarie che

contiene una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società;

v. In data 17 novembre 2023, a seguito dell'operazione di offerta e scambio sul prestito obbligazionario in scadenza il 28 novembre 2024, la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario *senior* per Euro 310.006.000,00 il cui regolamento prevede, *inter alia*, un'opzione put in favore dei portatori delle obbligazioni, azionabile nel caso si verifichi un cambio di controllo della Società.

Successivamente alla chiusura dell'Esercizio, in data 11 febbraio 2025, come comunicato al mercato in pari data, l'Emittente ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di Euro 615 milioni con un *pool* di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali, contenente, *inter alia*, una clausola di estinzione anticipata obbligatoria azionabile nel caso si verifichi un *change of control* della Società.

I proventi di detto finanziamento sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui i finanziamenti di cui ai punti (ii) e (iii) che precedono e che, alla data di pubblicazione della presente Relazione, sono pertanto estinti) e per rimborsare integralmente i prestiti obbligazionari in essere di cui ai punti (i) e (v) che precedono e che, alla data della presente Relazione, sono pertanto estinti.

Si ribadisce, però, che i nuovi vincoli di *change of control* derivano dal rinnovato finanziamento *secured*.

In materia di offerte pubbliche di acquisto, lo Statuto della Società non prevede clausole in deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* né disposizioni che prevedano le regole di neutralizzazione.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione – ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione legale.

L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ., la facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, cod. civ., da effettuarsi mediante

conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 codice civile, purché afferenti all'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* cod. civ.

Ad oggi la Società non ha in essere alcuna autorizzazione all'acquisto e all'alienazione di azioni proprie, ai sensi dell'art. 2357, secondo comma, cod. civ.

Alla data della presente Relazione, la Società non possiede azioni proprie.

j) **Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. cod. civ.)**

La Società è sottoposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2497 c.c., all'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc. coop., che detiene una partecipazione pari al 40,92 % del capitale sociale della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, lett. d) del Regolamento Mercati Consob, in virtù del quale è previsto che i comitati istituiti ai sensi del Codice siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

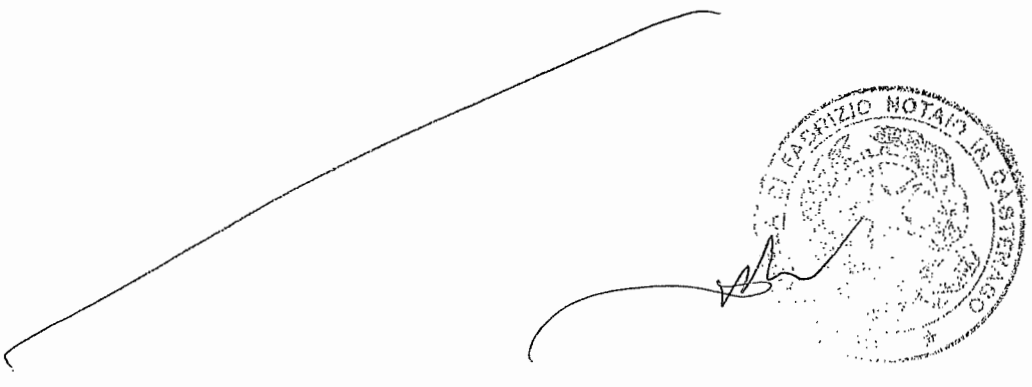
ALTRE INFORMAZIONI

Indennità ad amministratori (*ex* art. 123-*bis*, comma 1, lettera i), TUF)

Per quanto concerne le informazioni relative a eventuali accordi tra la Società e gli amministratori che prevedano indennità in caso di dimissioni o in caso di revoca del mandato/incarico o se il medesimo cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto ex art. 123-bis, comma 1, lettera i), TUF, si rinvia alle informazioni contenute nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/remunerazione/.

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

Le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, nonché alla modifica dello Statuto, sono contenute nel titolo V dello Statuto (Assemblea, Consiglio di Amministrazione), messo a disposizione sul sito internet della Società, all'indirizzo: www.gruppoigd.it. Si rinvia altresì al paragrafo "Consiglio di Amministrazione" della presente Relazione.



3.3 // COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), prima parte, TUF)

La Società, sin dall'ammissione a quotazione, intervenuta l'11 febbraio 2005, ha aderito al Codice configurando la propria struttura di corporate governance, cioè l'insieme delle norme e dei comportamenti atti ad assicurare il funzionamento efficiente e trasparente degli organi di governo e dei sistemi di controllo, in conformità alle raccomandazioni contenute nel Codice.
Nel mese di gennaio 2020, il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana ha adottato il Codice di Corporate Governance in vigore a partire dall'esercizio 2021. A tale riguardo, sin dal 2020, la Società ha attuato il processo di adeguamento alle raccomandazioni contenute nel Codice di Corporate Governance, come meglio illustrato nel prosieguo.
Il Codice, nella versione vigente, è disponibile sul sito internet di Borsa Italiana al seguente indirizzo: https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf.
In linea con le best practice internazionali in materia di Corporate Governance, e avuto riguardo alle raccomandazioni del Codice approvato dal Comitato della Corporate Governance di Borsa Italiana, la Società ha altresì adottato da tempo un proprio Regolamento di Governance, che – unitamente ad altri documenti (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Statuto, Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001, Codice Etico, Regolamento Assembleare, Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate, Procedura di internal dealing, Politica Anticorruzione, Regolamenti dei Comitati endoconsiliari) – costituisce l'insieme degli strumenti di auto normazione della governance della Società.
In ottemperanza agli obblighi normativi, la presente Relazione contiene una descrizione generale del sistema di governo societario adottato dalla Società e riporta le informazioni sugli assetti proprietari e sull'adesione al Codice, secondo il principio del "comply or explain" previsto.
La Società annovera tra le sue controllate le società Win Magazin S.A. e WinMarkt Management S.r.l., entrambe di diritto rumeno, che non influenzano l'attuale struttura di governance di IGD.

3.4 // CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

3.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo e di stimolo nei processi decisionali mediante un'attenta valutazione delle informazioni e della documentazione messi a disposizione in occasione delle riunioni consiliari, anche con il supporto dei Comitati endoconsiliari. I Comitati riferiscono al Consiglio di Amministrazione, con periodicità semestrale, sull'attività svolta e/o in occasione della trattazione delle specifiche materie di competenza; merita rilevare il ruolo svolto dal Comitato Controllo e Rischi sull'attività di costante monitoraggio – nell'ambito del progetto ERM – del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
In particolare, al Consiglio, fermo restando le competenze previste dalla legge e dallo Statuto, nonché le funzioni specifiche nell'ambito del Sistema di Controllo Interno, sono attribuite le seguenti funzioni:

a) esamina e approva il piano industriale e/o il piano strategico della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine (effettuata con il supporto, per quanto di competenza, del Comitato di Indirizzo Strategico);

b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e/o del piano strategico e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;

c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;

d) definisce il sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Si evidenzia peraltro che, nell'esercizio di tale funzione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario od opportuno sottoporre all'Assemblea dei soci specifiche proposte di modifica del sistema di governo societario, valutando quello attuale come già adeguato e funzionale alle esigenze dell'Emittente e del Gruppo (cfr. sezione 13);

e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate aventi rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo e adotta adeguate misure affinché le società controllate con rilevanza strategica sottopongano al preventivo esame del Consiglio di Amministrazione della Società le operazioni i cui riflessi possano avere rilevanza per la stessa;

f) al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, provvede ad aggiornare, su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione d'intesa con l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi), la procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. Si rinvia per ulteriori informazioni alla Sezione 5 della presente Relazione;

g) promuove l'impegno del gruppo sulla sostenibilità, approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità, valutando annualmente le performance socio-ambientali. Si rinvia per ulteriori informazioni sul sito della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/la-nostra-strategia-di-sostenibilita/.

In particolare, con riferimento alle funzioni richiamate, il Consiglio di Amministrazione, nel corso dell'Esercizio 2024:

ha approvato in via volontaria il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2023, nonché analizzato semestralmente lo sviluppo degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della valutazione dello stato di avanzamento del Piano Industriale 2022-2024;

nell'ambito del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi, ha ulteriormente implementato il modello di ERM, valutando adeguatamente identificati i principali rischi, rispetto al modello di business della Società e del Gruppo, ritenendoli compatibili con una gestione d'impresa coerente con i propri obiettivi strategici;

ha approvato il nuovo Piano Industriale 2025-2027;
ha valutato, con cadenza almeno trimestrale, il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
ha effettuato una revisione delle funzioni aziendali, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente la struttura aziendale attingendo al patrimonio di talenti interni, in linea con la politica di gestione delle risorse umane del Gruppo. Nell'ambito della nuova struttura organizzativa è stata inoltre creata una Business Unit Servizi dedicata alla gestione di asset di proprietà di terzi;
ha approvato i regolamenti dei comitati endoconsiliari, nonché l'aggiornamento del Regolamento di Governance della Società;
ha avviato un progetto di aggiornamento delle procedure aziendali del Gruppo IGD (perimetro Italia), con riferimento sia a quelle di governance sia a quelle rilevanti ai fini dell'applicazione della Legge 262/05 (con esclusione di quelle IT), al fine di allineare le procedure interne alle variazioni dei flussi di processo derivanti dai cambiamenti della struttura organizzativa e del sistema di deleghe e procure.

Per le ulteriori attribuzioni al Consiglio in materia di composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione, 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 14 dicembre 2021, la "Politica di Dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati" che disciplina gli strumenti del dialogo e le modalità di coinvolgimento e comunicazione, in linea con quanto raccomandato dal Codice e con le politiche di engagement adottate dagli investitori istituzionali, dai Proxy Advisors, dai gestori attivi e con le best practices internazionali, con le disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR") e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di "informazioni privilegiate".

Il Consiglio è altresì periodicamente informato dall'Amministratore Delegato sull'attività di investor relations svolta grazie a strumenti di reportistica concepiti ad hoc e oggetto delle riunioni consiliari.

Nell'ambito del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Consiglio definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia.

Il Consiglio è il promotore dell'impegno del Gruppo nella sostenibilità: approva la strategia ed il bilancio di sostenibilità e, inoltre, valuta annualmente le performance socio-ambientali del Gruppo. Sebbene il Consiglio non abbia delegato formalmente la gestione e il monitoraggio degli impatti significativi che la Società ha sui suoi stakeholder, sull'ambiente e sulla società in generale, secondo le linee guida fornite dal Global Reporting Initiative (GRI), gli stessi vengono monitorati da varie funzioni aziendali, come, ad esempio, i singoli Comitati interni e la Direzione di Sostenibilità, come illustrato nel Capitolo «Strategia di Sostenibilità» del Bilancio di Sostenibilità pubblicato sul sito internet della Società, all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.
Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione 12 della presente Relazione.

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

Ai sensi degli artt. 16.2 e 16.3 dello Statuto, la nomina degli amministratori è effettuata sulla base del cd. "meccanismo del voto di lista" in modo che sia assicurata una composizione del Consiglio di Amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Secondo quanto previsto all'art. 16.3 dello Statuto, le liste possono essere presentate da soci che posseggano, da soli o insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025) e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste, i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista (ovverosia almeno 21 giorni prima dell'assemblea). Ai sensi dell'art. 147-ter, comma 1-bis, TUF, la titolarità della quota minima di partecipazione per il deposito delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso l'Emittente.
All'interno delle liste i candidati devono essere indicati mediante un numero progressivo fino al numero massimo dei posti da ricoprire. In coerenza con l'art. 147-ter, comma 4, TUF, l'art. 16.3 dello Statuto, ultimo periodo, prevede che ogni lista presentata dai soci per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione debba includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del Consiglio di Amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
Lo Statuto prevede che, unitamente alle liste, debbano essere depositate le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte dei candidati (condizionate alle loro nomine), l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile, ed il curriculum vitae di ciascun candidato.
L'art. 16.4 dello Statuto, in aderenza alla ratio del dettato dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, enuncia il divieto per ogni socio di presentare o concorrere a presentare più di una lista. Coerentemente l'art. 16.7 dello Statuto prevede che, qualora siano presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto dalla lista di minoranza che avrà ottenuto il maggior numero di voti, pertanto qualora applicando il meccanismo di nomina per lista, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultassero espressione di una sola lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato della lista di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato. Ai sensi dell'art. 16.7-bis dello Statuto, qualora, ad

esito delle votazioni e delle operazioni sopra descritte, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista – risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.
L'articolo 16.8 dello Statuto, in materia di integrazione del Consiglio di Amministrazione, coniuga l'istituto della cooptazione con le disposizioni del TUF in tema di rispetto dei principi di composizione del Consiglio medesimo, vale a dire la rappresentanza della minoranza e la presenza di almeno due consiglieri indipendenti ai sensi dell'art. 147-ter, comma 3, TUF, nonché con il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli amministratori, si rinvia alla Sezione 7 della presente Relazione.

3.4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d) e d-bis), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione di IGD è composto da n. 11 Amministratori, di cui n. 1 Amministratore esecutivo identificato nell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, destinatario altresì delle deleghe in materia di sistema di controllo interno, n. 4 Amministratori Indipendenti, tra cui il Presidente, e n. 6 Amministratori non esecutivi. I Consiglieri sono tutti dotati di professionalità e competenze adeguate ai compiti loro affidati e di ciò si è tenuto conto in occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, anche alla luce dell'Orientamento espresso dal Consiglio di Amministrazione uscente su dimensione, composizione e funzionamento dell'Organo in relazione alla complessità della Società, che è stato sottoposto agli azionisti in occasione dell'Assemblea del 18 aprile 2024.

Nella composizione del Consiglio di Amministrazione, le competenze degli Amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione. Una componente significativa degli amministratori non esecutivi è indipendente e rappresentano n. 4 Amministratori su un totale di n. 11 Amministratori.

In data 18 aprile 2024, l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica con durata fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è composto da 11 Amministratori, e segnatamente, da Antonio Rizzi (Presidente), Roberto Zoia (Amministratore Delegato e Direttore Generale), Edy Gambetti (Vicepresidente), Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Laura Ceccotti, Alessia Savino e Francesca Mencuccini.

All'Assemblea ordinaria degli azionisti del 18 aprile 2024, che ha nominato l'attuale Consiglio, sono state presentate due liste da parte di Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (Lista n. 1) e di Unicoop Tirreno soc.coop. (Lista n. 2). I proponenti le liste hanno messo a disposizione, nei termini previsti, la documentazione relativa ai candidati in modo da consentire la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali, nonché le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di indipendenza unitamente alle accettazioni irrevocabili dell'incarico.

In particolare, dalla Lista n. 1 presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale) sono stati tratti i seguenti amministratori: Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Roberto Zoia, Antonio Rizzi, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Edy Gambetti, Laura Ceccotti. Tale lista è stata votata dal 78,91% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Dalla Lista n. 2 presentata dal Socio Unicoop Tirreno soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 9,97%) sono state tratte le amministratrici Alessia Savino e Francesca Mencuccini. Tale lista è stata votata dal 21,08% delle azioni rappresentate in Assemblea.

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

Nella Tabella 2 allegata alla presente Relazione, sono riportati i componenti del Consiglio di Amministrazione riferiti all'Esercizio, con l'indicazione della rispettiva funzione esecutiva o non esecutiva e del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dal Codice, la data della prima nomina, nonché, nella Tabella 3, la composizione dei Comitati.

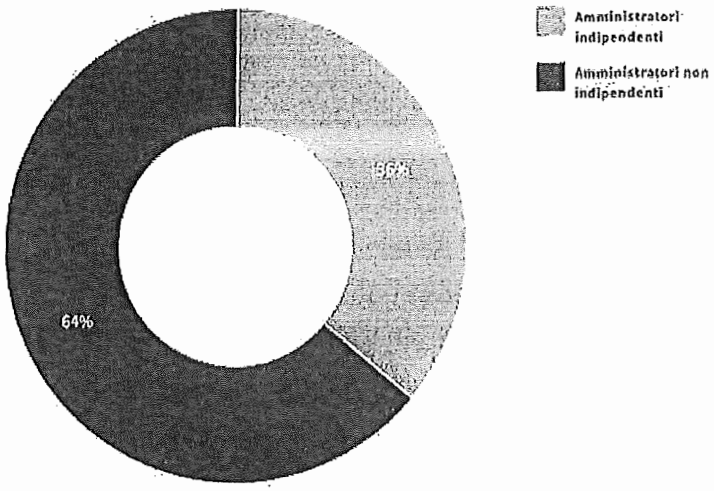
Il Consiglio vanta un'elevata competenza ed esperienza professionale in aree chiave che incidono direttamente sulla gestione strategica e operativa della Società. Tra di essi, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nei 18 anni di presenza nella Società, porta una conoscenza diretta delle dinamiche interne aziendali, permettendo di integrare efficacemente la visione strategica con la gestione operativa. Il Consiglio beneficia inoltre della presenza di componenti con formazione ed elevata esperienza giuridica, i quali contribuiscono a garantire la conformità alle leggi delle decisioni aziendali. La presenza di esperti del settore retail consente di affrontare le sfide e le opportunità del mercato in continua evoluzione, mentre le figure provenienti dal mondo della finanza contribuiscono a una gestione strategica delle risorse finanziarie sempre più orientata alla crescita sostenibile e alla gestione del rischio. In aggiunta, la presenza di commercialisti con una solida formazione ed esperienza in ambito contabile e fiscale assicura un rigoroso controllo delle pratiche finanziarie e una gestione trasparente delle risorse.

Inoltre, il Consiglio è impegnato sulle tematiche di sostenibilità, essenziali per affrontare le sfide ambientali, sociali e di governance (ESG). Ciò consente alla Società di adottare pratiche responsabili, promuovere un approccio etico e inclusivo nelle sue operazioni, e integrare la sostenibilità nelle decisioni strategiche. Questa combinazione di esperienze diversificate, unitamente a una forte sensibilità verso le problematiche di sostenibilità, garantisce una

governance solida e orientata al lungo termine, in grado di rispondere alle esigenze del mercato e alle aspettative della Società.

In aggiunta, nel corso dell'Esercizio, è stata organizzata una sessione di induction volta a fornire al nuovo Consiglio una piena conoscenza del sistema di governo societario della Società nonché della tipologia di business e del mercato di appartenenza, ivi incluse le politiche di sostenibilità e le strategie di marketing adottate dalla stessa.

Indipendenza degli amministratori



Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Consiglio di Amministrazione in carica alla data della presente Relazione.

Antonio Rizzi

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Amministratore Indipendente

Nato nel 1965, laureato in Giurisprudenza presso la L.U.I.S.S. Guido Carli di Roma nel 1989, è Professore ordinario di Diritto privato presso l'Università degli studi di Roma – Tor Vergata dal 2011. È Professore incaricato presso la Pontificia Università Lateranense dal 2014.

È autore di numerose pubblicazioni scientifiche e componente dei comitati di direzioni di numerose riviste giuridiche. Già magistrato dell'ordine giudiziario, è Avvocato cassazionista.

Svolge prevalentemente la sua attività professionale nell'ambito del diritto societario, del diritto bancario e finanziario e del diritto contrattuale.

Ha ricoperto incarichi di amministrazione straordinaria di grandi e grandissime imprese in crisi, nonché di componente di consigli di amministrazioni di banche e società quotate.

È entrato nel Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ nel 2021 come componente indipendente; dal 18 aprile 2024 è Presidente indipendente del Consiglio di Amministrazione.

Ricopre il ruolo di Presidente del nuovo "Comitato di indirizzo strategico" della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** della presente Relazione.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Roberto Zoia

Amministratore Delegato e Direttore Generale

Amministratore Esecutivo

Nato nel 1961, la sua carriera è completamente focalizzata nel segmento commerciale del settore immobiliare. Già nel 1986 è in Coopsette in qualità di Business Manager, dove si occupa della gestione di progetti complessi che riguardano in particolare centri commerciali.

Nel 1999 passa al Gruppo GS Carrefour Italia come Direttore Sviluppo Ipermercati e Centri Commerciali, per poi diventare, nel 2005, Direttore Patrimonio e Sviluppo di Carrefour Italia.

Arriva in IGD nel 2006 dove assume il ruolo di Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, mentre dal 2019 è anche a capo della Gestione della Rete dei centri commerciali del Gruppo. In aprile 2024 è stato nominato Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società. Ricopre altresì il ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione delle società controllate Porta Medicea, IGD Service e della controllata rumena Win Magazine e di Amministratore Unico della controllata Alliance SIINQ.

In ottobre 2020 è stato inoltre nominato Presidente di CNCC, Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, un'Associazione civile e indipendente senza scopo di lucro che si propone di riunire in un'unica realtà tutti gli stakeholder dell'Industria dei Centri Commerciali, dei Factory Outlet, dei Retail Park e delle strutture ad essi assimilabili, dopo aver ricoperto l'incarico di Presidente della Commissione Sviluppo e Investimenti Real Estate per 6 anni (da maggio 2014 a ottobre 2020).

È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Edy Gambetti

Vicepresidente

Amministratore non esecutivo

Nato a Modena nel 1951, si è laureato in Economia e Commercio all'Università di Modena nel 1976.

Ha maturato un'importante esperienza in materia di Direzione Aziendale e successivamente in Governance d'Impresa con incarichi da amministratore esecutivo e non e da rappresentante legale. In qualità di Dirigente e poi Direttore ha operato quale esperto di strategia e gestione commerciale nel settore della grande distribuzione organizzata facente riferimento al mondo Coop, con correlata expertise in gestione di ipermercati e gallerie dei centri commerciali. Ha ricoperto incarichi sia in enti consortili facenti parte del mondo Coop Italia che imprese diverse riferibili alla stessa area. Nell'ambito della grande distribuzione organizzata ha operato con incarichi di amministratore e rappresentante legale anche nel settore discount e della logistica.

Da giugno 2019 ricopre la carica di Vice-Presidente di Coop Alleanza 3.0 e Presidente del CdA della società Distribuzione Centro Sud Srl.

In IGD ha ricoperto la carica di Amministratore non esecutivo dal 2021 al 2024 e in aprile 2024 è stato nominato Vicepresidente.

È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Alessia Savino

Amministratore non esecutivo

Laureata in Scienze Economiche e Bancarie presso l'Università Cattolica di Milano, ha successivamente conseguito un Master di Sviluppo Manageriale presso la Scuola di Direzione Aziendale L. Bocconi, Milano. Ricopre attualmente la carica di Direttore Finanza e Amministrazione presso Unicoop Tirreno, gruppo nel quale lavora dal febbraio 2017.

Professionista dell'area Finance, vanta una duplice esperienza bancaria e aziendale avendo prestato la propria attività presso due importanti gruppi bancari e in due multinazionali industriali. Lato Corporate, ha svolto la funzione di General Manager e membro del CdA della Società Finanziaria del Gruppo Giorgio Armani per circa 15 anni; precedentemente è stata Tesoriere di Gruppo della società Aprilia, oggi Gruppo Piaggio. Per quanto riguarda l'ambito bancario, è stata a capo dell'Area Trattazione valori mobiliari del Settore Finanza della Direzione Generale della Joint Venture Credito Italiano e Natwest Bank di Londra, Banca CreditWest e, successivamente, capo della Divisione Copertura Rischio tasso per le aziende presso la Direzione Generale del Gruppo Bancario Credito Emiliano a Reggio Emilia.

È, inoltre, Vicepresidente e membro del CdA della società Sogefin, membro del CdA della società Factorcoop Spa, membro del CdA della società Enercoop Tirreno Srl e membro del CdA di Axis Srl..

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

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Antonello Cestelli

Amministratore non Esecutivo

Nato nel 1970, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Perugia nel 1995.

Ricopre attualmente la carica di Direttore Finance di Coop Alleanza 3.0 da febbraio 2024, dopo essere entrato nella società a marzo 2021 e aver ricoperto vari ruoli dirigenziali in ambito di operazioni straordinarie, finanza, amministrazione e società partecipate.

Ha maturato una pluriennale esperienza nel mondo bancario dal 1997 al 2021, iniziando la sua carriera in Banca Commerciale Italiana, fusa poi in Banca Intesa Sanpaolo, passando per Banca Akros, UniCredit e UBI Banca, dove è arrivato a ricoprire il ruolo di Vice Direttore Centrale, Responsabile Area Operazioni Straordinarie e Partecipazioni.

È, inoltre, Consigliere delle società Alleanza Luce & Gas e Factorcoop e negli anni ha ricoperto numerosi incarichi all'interno del Consiglio di Amministrazione di società appartenenti ai settori immobiliare, private banking e private equity.

In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.

È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** della presente Relazione.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Antonio Cerulli

Amministratore non esecutivo

Nato nel 1960, si è laureato in Economia e in Filosofia ed ha partecipato a vari corsi di formazione professionale presso la SDA Bocconi di Milano.

Il suo percorso professionale inizia in società operanti nel settore delle costruzioni (Edilcoop, Edilfornaciai e Cooperativa Costruzioni), dove matura un'esperienza quasi ventennale.

Dopo una breve esperienza in FINEC Merchant, società controllata del Gruppo Unipol, nell'ottobre del 2000 entra in Coop Adriatica, ora Coop Alleanza 3.0, per cui si occupa prevalentemente di pianificazione strategica, analisi e pianificazione investimenti, patrimonio e sviluppo nuove iniziative fino a ricoprire il ruolo di Direttore Patrimonio e Sviluppo a partire dal 2022.

È, inoltre, Presidente di Alleanza Luce & Gas, società controllata da Coop Alleanza 3.0. operante nel mercato dei reseller per la vendita dell'energia elettrica e del gas ad utenti domestici, e ricopre vari ruoli all'interno dei Consigli di Amministrazione di società immobiliari appartenenti al mondo cooperativo.

In IGD ricopre la carica di Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024. È inoltre membro del nuovo "Comitato di indirizzo strategico", della Società, al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità", il quale ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione e nello sviluppo sostenibile della Società. Per le funzioni del "Comitato di indirizzo strategico" in materia di sostenibilità si rinvia alla Sezione 3.6 della presente Relazione.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Laura Ceccotti

Amministratore non esecutivo

Nata nel 1968, ha conseguito la laurea in Esperto e Revisore Contabile presso l'Università degli Studi di Trieste nel 1991.

È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Udine, al Registro dei Revisori Legali, nonché al Registro dei Revisori degli Enti Locali.

Svolge in forma associata con altri professionisti, l'attività di ragioniere commercialista, ricoprendo, tra l'altro, la carica di componente del Collegio Sindacale di società di capitali.

Dopo una prima esperienza presso la società di revisione contabile KPMG, svolge ora l'attività di revisione legale e volontaria di società di capitali e società cooperative per conto della società di revisione "Aurea Revisione" e svolge l'attività di Revisore dei Conti anche per vari Enti Pubblici all'interno della regione Friuli-Venezia Giulia.

È inoltre membro della Direzione e della Presidenza della Lega delle Cooperative del Friuli-Venezia Giulia.

Attualmente ricopre inoltre la carica di Amministratore tecnico indipendente del Consiglio di Amministrazione di Coop Alleanza 3.0 ed è membro di vari comitati endoconsiliari ed è membro del Collegio Sindacale con funzioni di Organismo di Vigilanza di Bcc Financing S.p.A.

In IGD è stata nominata come Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Francesca Mencuccini

Amministratore non esecutivo

Nata nel 1970, ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Siena nel 1997 ed ha ottenuto l'abilitazione alla professione di Avvocato presso la Corte di Appello di Firenze nel 2000.

Nel 1998 entra per la prima volta in una società del Gruppo di Unicoop Tirreno ricoprendo vari ruoli all'interno dell'ufficio legale, fino al 2000 quando diventa Responsabile Area Affari Societari e Legali della cooperativa toscana. Da settembre 2016 ha assunto il ruolo di Direttore legale, conformità e societario del Gruppo Unicoop Tirreno, occupandosi di contrattualistica, contenziosi, assicurazioni, societario, compliance D. Lgs. 231/2001, privacy, qualità, sicurezza e prevenzione lavoro, ambiente e antiriciclaggio.

In IGD è stata nominata come Amministratore non esecutivo del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Mirella Pellegrini

Amministratore Indipendente

Nata nel 1964, ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Pisa nel 1990, ha poi perfezionato la propria formazione in Finanza ed economia degli intermediari e dei mercati presso la Scuola di Management dell'Università LUISS Guido Carli di Roma ed ha conseguito il titolo di Dottore di Ricerca in Diritto dei Mercati Finanziari presso l'Università degli Studi di Pisa. Dopo un primo periodo come Ricercatrice in Diritto dell'Economia presso L'Università degli Studi di Bologna, è ora Professore ordinario presso il Dipartimento di Impresa e Management dell'Università LUISS Guido Carli di Roma, dove insegna Regolazione finanziaria e innovazione digital; Diritto Pubblico dell'Economia, Diritto dei Mercati e degli Intermediari Finanziari. È Direttrice didattica del Master "Regolazione delle attività e dei mercati finanziari".

All'esperienza accademica si affianca anche un'esperienza pluriennale nel ruolo di Consigliere indipendente all'interno del Consiglio di Amministrazione di importanti società per azioni come Enel Spa, Generali investment Europe SGR, Generali Investment Partners SGR e Generali Real Estate SGR.

Attualmente ricopre la carica di Consigliere indipendente in AS Roma e in Fideuram – Intesa Sanpaolo Private Banking, è membro dell'Organismo di Vigilanza di Italgas Reti e da marzo 2024 è stata designata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come membro del gruppo tecnico di lavoro Mercati per la riforma del Testo Unico della Finanza.

In IGD ricopre la carica di Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre Presidente del Comitato Nomine e Remunerazione e membro del Comitato Controllo e Rischi.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Simonetta Ciocchi

Amministratore Indipendente

Nata nel 1972, dopo la maturità classica ha conseguito la laurea magistrale in Economia e Commercio nel 1996 e la laurea magistrale in Giurisprudenza nel 2024

Ha iniziato il suo percorso lavorativo presso un'importante azienda metalmeccanica del bresciano per poi passare alla pratica professionale presso lo Studio Cossu e Associati in Brescia.

Dal 2006 è iscritta all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia e dall'anno 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 Nomine e Remunerazione e del Comitato per le operazioni con parti correlate.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

Daniela Delfrate

Amministratore Indipendente

Nata nel 1965, ha conseguito la laurea magistrale in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1993. È iscritta all'albo dei dottori Commercialisti di Milano e nel registro dei revisori contabili.

Esercita la professione di dottore commercialista ormai da un ventennio occupandosi principalmente di consulenza in materia fiscale nonché assumendo cariche societarie all'interno di primarie società italiane. Ha maturato un'importante esperienza nella fiscalità delle imprese operanti nel settore immobiliare, con particolare attenzione ai fondi immobiliari e Sicaf, SIIQ, NPL, nel settore energetico con particolare attenzione alle energie rinnovabili, fiscalità delle imprese operanti nel settore della telecomunicazione, e alimentare.

Consulente fiscale di importanti gruppi italiani e internazionali, quotati e non, vanta specifiche competenze su tematiche relative alla fiscalità dei gruppi. Inoltre ha seguito e segue da vicino le prime esperienze di cooperative compliance e di adozione da parte dell'impresa di un tax control framework.

Ha collaborato alla redazione di numerose pubblicazioni in materia di energie alternative e rinnovabili, fiscalità e commercio internazionale e welfare aziendale e collabora con Giuffrè Editore, Italia Oggi e Il Sole 24 Ore nella redazione di articoli specifici.

Attualmente ricopre inoltre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Sogefi ed è sindaco delle seguenti società: CDP Real Asset SGR, CY4GATE, DP Group, Synchron Nuovo San Gerardo e DP Dent. In IGD è stata nominata come Amministratore indipendente del Consiglio di Amministrazione da aprile 2024 ed è inoltre membro del Comitato Nomine e Remunerazione e del Comitato per le operazioni con parti correlate.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 2.

***

In *compliance* con il Codice, gli Amministratori accettano la carica quando ritengono di poter dedicare il tempo necessario allo svolgimento diligente dei compiti richiesti dalla natura dell'incarico, anche tenendo conto della partecipazione ai comitati costituiti all'interno del Consiglio, dell'impegno connesso alle proprie attività lavorative e professionali, nonché del numero e dell'onere di eventuali altri incarichi di amministratore o sindaco ricoperti in altre società, secondo quanto previsto dal regolamento "Limiti al Cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori" di seguito specificato, avendo cura di verificare che tale condizione permanga durante lo svolgimento del loro mandato.

Inoltre, gli amministratori, consapevoli delle responsabilità inerenti la carica ricoperta, sono tenuti costantemente informati sulle principali novità legislative e regolamentari concernenti la Società e l'esercizio delle proprie funzioni.

Gli amministratori adeguano il proprio comportamento alle previsioni del Codice Etico, alla Procedura di *internal dealing* e a tutte le disposizioni con le quali la Società regolamenta l'agire degli amministratori; al pari dei membri del Collegio Sindacale, gli amministratori mantengono la massima riservatezza sui documenti e sulle informazioni di cui hanno conoscenza per ragione del proprio ufficio.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Il Consiglio di Amministrazione della Società risulta composto da membri dotati di differenti caratteristiche professionali e personali, quali professori universitari, liberi professionisti, imprenditori, nonché dirigenti di azienda. Il 36% degli amministratori eletti risulta in possesso del requisito di indipendenza ai sensi delle disposizioni del Codice e del TUF.

In occasione dell'ultimo rinnovo, il Consiglio di Amministrazione uscente ha pubblicato il proprio Orientamento sulla futura dimensione e composizione dell'organo, che è stato sottoposto agli azionisti in vista dell'Assemblea del 18 aprile 2024. Il parere comprendeva anche indicazioni sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione, della complessità e della strategia della Società.

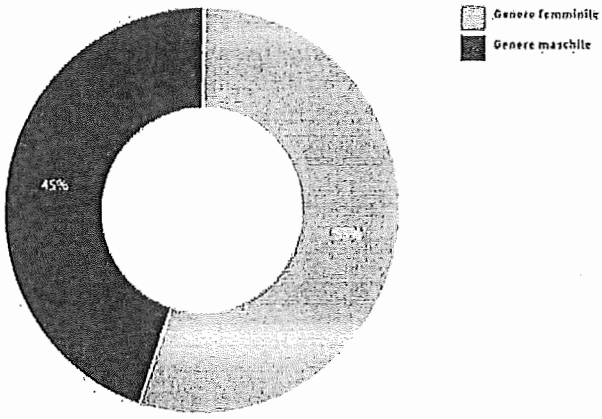
L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione risulta altresì conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011), ai sensi della quale è previsto che la quota di amministratori riservata al genere meno rappresentato sia pari ad almeno due quinti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti degli organi di amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato. Tale criterio di riparto si applicherà per sei mandati consecutivi a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio.

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

Per effetto di quanto sopra descritto, ad oggi la Società non ha reputato necessario adottare una formale Politica di diversità in relazione alla composizione del Consiglio di Amministrazione, avendo trovato applicazione il rispetto dei criteri di diversità - anche di genere - nell'attuale composizione del *board*, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di assicurare adeguata competenza e professionalità dei suoi membri.

La Società opera in linea con i principi enunciati nel proprio Codice Etico aderendo inoltre, sin dal 2021, al *Global Compact* delle Nazioni Unite. Questa adesione rappresenta l'impegno di IGD a rispettare e promuovere i diritti umani, le condizioni di lavoro dignitose, nonché politiche attive di contrasto alla corruzione, in coerenza con i più elevati standard internazionali. L'impegno verso i principi di sostenibilità e responsabilità sociale guida ogni aspetto della governance di IGD e delle attività aziendali, e rafforza l'inclusività, la trasparenza e l'etica nel proprio operato.

Quote di genere nel Consiglio di Amministrazione



Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Al fine di regolamentare il numero massimo di incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, IGD ha adottato il Regolamento denominato "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori", approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2010 e successivamente aggiornato il 18 dicembre 2024. Il Regolamento è messo a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società, all'indirizzo: http://www.gruppoigd.it/Governance/Consiglio-di-amministrazione.

Nel citato Regolamento la nozione di "cumulo" non fa riferimento alla semplice somma degli incarichi ma attribuisce un "peso" a ciascuna tipologia di incarico in relazione alla natura e alle dimensioni della società nonché alla carica ricoperta dall'amministratore di IGD in tale società, tenuto conto che gli incarichi stessi possono assorbire il tempo e l'impegno di quest'ultimo in

modo differenziato. In considerazione di ciò, il Consiglio di Amministrazione di IGD ha ritenuto che il peso attribuito a ciascun incarico e il valore massimo consentito siano diversi in ragione del fatto che siano riferiti alla carica di Presidente, amministratore esecutivo ovvero non esecutivo/indipendente, membro del Collegio Sindacale nonché in ragione dell'eventuale appartenenza a uno o più Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ai fini del suddetto Regolamento, il peso dell'incarico ricoperto varia in relazione alla natura e alle dimensioni delle società, che possono ricondursi a due macro-categorie (Gruppo A e Gruppo B). Si ritengono appartenenti al Gruppo A le società quotate, bancarie o assicurative, finanziarie e di rilevanti dimensioni, individuate sulla base di predeterminati requisiti oggettivi individuati dal Regolamento. Appartengono al Gruppo B, in via residuale, tutte le società che non rientrano nel Gruppo A. Alla stregua di tali parametri, il Consiglio ha individuato nell'ambito del Regolamento il peso complessivo massimo degli incarichi ricoperti in altre società che può considerarsi compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore in IGD.

Alla data della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risultava in linea con i criteri contenuti nel Regolamento "Limiti al cumulo degli incarichi ricoperti dagli amministratori".

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

3.4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lett. d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 dicembre 2024, nell'ambito dell'attività di revisione e rafforzamento della propria struttura organizzative e della *governance* societaria, ha approvato un nuovo Regolamento di Governance, che sostituisce la versione precedente, approvata dal *board* in data 8 novembre 2012 e successivamente modificata in data 18 dicembre 2014, 5 agosto 2016 e 6 maggio 2021. Il nuovo Regolamento di Governance definisce, *inter alia*, il ruolo, la composizione e le regole di funzionamento dell'Organo Amministrativo e dei suoi comitati, incluse le modalità di calendarizzazione, convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle riunioni.

In pari data, in un'ottica di semplificazione, è stata abrogata la procedura "Gestione delle riunioni del Cda", i cui contenuti (ruoli, responsabilità, modalità operative e di controllo connessi al processo di gestione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione) sono confluiti nel Regolamento di Governance.

Il Regolamento di Governance disciplina altresì le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori, assicurando che la stessa sia fornita con congruo anticipo rispetto alle adunanze consiliari, attribuendone la responsabilità al Presidente del Consiglio di Amministrazione, coadiuvato dalla Segreteria del Consiglio, il quale fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'Organo di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

L'informativa societaria consta, per ciascun punto all'ordine del giorno, di presentazioni illustrative, di documentazione e/o altro materiale a supporto, comprensivo, ove necessario, delle proposte di delibera che il Presidente del Consiglio, al termine della singola trattazione, legge testualmente all'intero Consiglio prima di indire la votazione.

La verbalizzazione delle singole riunioni, opportunamente integrata con tutti gli interventi effettuati e i chiarimenti forniti, è curata dalla Segreteria del Consiglio, ed è resa disponibile a tutti i consiglieri e sindaci per opportuna informazione, successivamente alla riunione consiliare affinché ciascuno possa verificare la corretta verbalizzazione del proprio intervento. Il recepimento degli eventuali commenti ricevuti e la finalizzazione della bozza di verbale competono al Presidente e alla Segreteria del Consiglio di Amministrazione; al Presidente compete altresì la risoluzione degli eventuali conflitti che dovessero sorgere in merito alle modalità di verbalizzazione. La bozza di verbale in versione definitiva identificata dal Presidente ad esito del processo sopra menzionato è oggetto di formale autorizzazione alla trascrizione nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in apertura della prima riunione utile del Consiglio, nell'ambito della quale il Presidente darà conto della sussistenza di eventuali conflitti in merito alle modalità di verbalizzazione. Copia del verbale trascritto viene messa a disposizione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei componenti del Collegio Sindacale a cura del Segretario tramite la piattaforma software aziendale apposita e/o via *email*.

Al fine di assicurare l'effettiva collegialità nello svolgimento dei suoi compiti, il Consiglio di Amministrazione viene riunito nelle date fissate nel calendario finanziario reso noto al mercato in aderenza alle prescrizioni delle Istruzioni di Borsa nonché qualora (i) si manifesti la necessità od opportunità di deliberare su specifici argomenti; (ii) ne faccia richiesta la maggioranza dei Consiglieri, il comitato esecutivo (ove istituito) o un Sindaco. In ogni caso, il Consiglio si organizza e opera in modo da garantire un efficace svolgimento delle proprie funzioni.

Spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di uno o più amministratori, di intesa con l'Amministratore Delegato, richiedere l'intervento alle riunioni consiliari dei dirigenti della Società e quelli delle società del Gruppo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, al fine di fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Consiglio di Amministrazione è chiamato a deliberare su tutte le operazioni di propria competenza – in gran parte indicate nella sezione 4 – e a ciascun consigliere è assicurato il tempo necessario – senza limitazione - per formulare i propri interventi, commenti e richieste di chiarimenti.

In data 23 gennaio 2025, la Società ha diffuso il calendario finanziario che prevede, nel corso dell'esercizio 2024, le seguenti riunioni dell'organo amministrativo:

- **6 marzo 2025:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del Progetto di Bilancio d'esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024;
- **6 maggio 2025**: Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 31 marzo 2025;

- **5 agosto 2025:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2025;
- **11 novembre 2025:** Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2025.

La Società, qualora lo ritenga necessario e opportuno, provvederà, ai sensi delle disposizioni statutarie, a convocare ulteriori riunioni dell'organo amministrativo nel corso dell'esercizio 2025.

Ai sensi dell'art. 17.3 dello Statuto, il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività e proclama i risultati delle rispettive deliberazioni.

A norma dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, o da chi ne fa le veci, ogni qualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri. Di norma la convocazione è fatta a mezzo e-mail ed è seguita da una verifica della disponibilità di partecipazione dei Consiglieri almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.

Il potere di convocazione del Consiglio di Amministrazione esercitato, oltre che dal Collegio Sindacale, anche da ciascun membro del Collegio, risulta in *compliance* con il disposto dell'art. 151, secondo comma, TUF.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, anche diverso dalla sede sociale, purché in Italia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Segretario, si adopera affinché la documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno sia portata a conoscenza degli Amministratori e dei Sindaci con congruo anticipo rispetto alla data della riunione consiliare, curando altresì che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo[1].

La documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno delle riunioni consiliari viene regolarmente messa a disposizione di ciascun Consigliere mediante pubblicazione sul sito internet della Società, a cui gli stessi possono accedere in via esclusiva. La pubblicazione della documentazione è preceduta da un avviso inviato tramite *e-mail* da una funzione appositamente individuata all'interno della Società. Nel corso del 2024 il termine di preavviso di pubblicazione, ritenuto congruo, è stato pari, in media, a 2 (due) giorni.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, durante il corso delle riunioni, ha comunque assicurato un'ampia trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno consentendo un costruttivo dibattito di approfondimento anche avvalendosi, ove necessario, della partecipazione dei dirigenti della Società e delle società del gruppo per fornire al Consiglio gli opportuni approfondimenti.

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

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente e, in caso di suo impedimento, assenza o mancanza, dal Vice-Presidente o, in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'amministratore più anziano.

Lo Statuto richiede la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione, in modo da assicurare l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che coinvolgano il soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove non possa essere garantita un'informativa con cadenza almeno trimestrale, lo Statuto prevede che il Presidente e/o l'Amministratore Delegato debbano riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 volte, nelle date del 6 febbraio 2024, 27 febbraio 2024, 18 marzo 2024, 18 aprile 2024, 7 maggio 2024, 29 maggio 2024, 18 giugno 2024, 4 luglio 2024, 1° agosto 2024, 10 settembre 2024, 18 ottobre 2024, 7 novembre 2024, 20 novembre 2024 e 18 dicembre 2024, che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e la presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale. Si precisa, al riguardo, che il numero di assenze, sempre giustificate, è stato contenuto. La durata media di ogni riunione è stata di circa 2 ore e 25 minuti. A specifiche riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno partecipato, oltre ai dirigenti della Società ove richiesto, soggetti esterni invitati al fine di fornire, in relazione agli argomenti trattati, un contributo specialistico.

Le riunioni si sono svolte – in conformità all'articolo 20.1 dello Statuto Societario – anche in modalità audio-conferenza.

3.4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente del Consiglio svolge un ruolo di raccordo tra l'Amministratore esecutivo e gli altri amministratori non esecutivi facendosi portavoce di eventuali richieste e /o istanze formulate da questi ultimi. Nell'espletamento delle funzioni attribuitegli dallo Statuto, ha il potere di impulso sull'operato del Consiglio di Amministrazione e, in particolare, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, fissa le materie da porre all'ordine del giorno, sentito l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, e ne regola i lavori e l'ordinato svolgimento.

Promuove apposite iniziative – con la partecipazione anche del *top management* della Società – per garantire agli Amministratori e ai Sindaci un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione anche nell'ottica del successo sostenibile nonché dei principi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. Stimola l'incontro degli amministratori indipendenti quale

migliore occasione di confronto autonomo tra gli stessi, e assicura lo svolgimento di incontri tra tutti gli organismi di controllo. Coordina altresì l'attività di autovalutazione periodica del Consiglio, curando l'adeguatezza e la trasparenza del processo.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha curato:

- che l'informativa pre–consiliare – analizzata previamente – fosse esaustiva e che fosse messa a disposizione entro un termine congruo, assicurato dalla conoscenza del momento dell'invio;
- il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari con l'attività del Consiglio, di volta in volta, riservando ai Presidenti dei rispettivi Comitati – interessati in funzione dell'argomento posto all'ordine del giorno delle specifiche riunioni consiliari – il tempo necessario per l'illustrazione delle attività svolte dal Comitato rappresentato;
- d'intesa con l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti della Società per fornire, ove necessario, gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno;
- l'organizzazione di una sessione di *induction*, che ha visto la partecipazione anche dei dirigenti della Società, al fine di fornire al nuovo Consiglio di Amministrazione una piena conoscenza del sistema di governo della Società nonché della tipologia di *business* e del mercato di appartenenza;
- l'organizzazione di apposite riunioni consiliari al fine di favorire la partecipazione alle fasi prodromiche alla elaborazione del Piano Industriale 2025-2027, approvato dal Consiglio nel novembre 2024;
- l'informativa preventiva al Consiglio di Amministrazione per l'avvio del processo di autovalutazione, sensibilizzandone la piena partecipazione, anche verificandone preventivamente l'adeguatezza, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, previamente coinvolto, per la definizione della metodologia applicata;
- l'informativa al Consiglio circa le attività di *investor relations* che vengono illustrate con periodicità trimestrale dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale quale principale responsabile del dialogo con gli Azionisti.

Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione delibera, su proposta del Presidente, la nomina e la revoca del Segretario del Consiglio e ne definisce i requisiti di professionalità e le attribuzioni, tenuto conto delle disposizioni statutarie vigenti.

Il Consiglio di Amministrazione identifica il Segretario nell'ambito dei membri della Segreteria del Consiglio di Amministrazione. I membri della Segreteria del Consiglio di Amministrazione devono essere in possesso di adeguati requisiti di professionalità in materie giuridiche e di *corporate governance*, esperienza ed indipendenza di giudizio e non deve trovarsi in situazioni di conflitto di interessi.

Il Segretario svolge prevalentemente un compito di ausilio del Presidente nello svolgimento di talune attività e fornisce, con imparzialità di giudizio, assistenza e consulenza all'organo di amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario.

In particolare, nel corso dell'Esercizio, il Segretario del Consiglio di Amministrazione ha curato:

- la preparazione delle singole riunioni consiliari e delle relative delibere, seguendo altresì il processo di messa a disposizione della documentazione pre-consiliare, nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima l'adunanza del Consiglio di Amministrazione;
- il supporto ai Comitati nella pianificazione e organizzazione delle specifiche riunioni, assicurandone il coordinamento con l'attività del Consiglio di Amministrazione e assicurando la messa a disposizione della relativa documentazione nel rispetto del termine di preavviso che, per prassi consolidata, è di due giorni prima della specifica riunione, nonché supporta gli stessi nell'elaborazione delle relazioni istruttorie al Consiglio di Amministrazione;
- l'organizzazione delle iniziative di *induction* per gli Amministratori;
- la verbalizzazione delle riunioni, assicurando il completo recepimento degli interventi effettuati nel corso delle riunioni stesse;
- l'individuazione, d'intesa con il Presidente e l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, dei dirigenti o consulenti che si ritenesse utile invitare alle riunioni consiliari per fornire opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

3.4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratore Delegato e Direttore Generale

Il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 18 aprile 2024, a seguito dell'Assemblea che ha rinnovato l'Organo Amministrativo, ha nominato tra i propri membri, previa proposta del Comitato per le nomine e per la remunerazione, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale individuandolo nella persona del Sig. Roberto Zoia.

L'Amministratore Delegato e Direttore Generale è il principale responsabile della gestione dell'impresa e svolge le funzioni ad esso attribuite dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, all'Amministratore Delegato sono attribuiti i seguenti poteri:

1. Elaborare e proporre le politiche ed i programmi degli investimenti immobiliari societari nel quadro dei piani pluriennali per le strategie di sviluppo, nonché le proposte di piano industriale della Società e del gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine, approvate dal consiglio di amministrazione.
2. Elaborare e proporre le strategie e le politiche finanziarie della Società e del Gruppo in relazione agli obiettivi di sviluppo, di redditività e di rischio fissati dal consiglio di

amministrazione con attribuzione di responsabilità per la loro attuazione; controllare che l'attuazione degli obiettivi avvenga nel rispetto degli indirizzi fissati dal Consiglio di Amministrazione in materia.

3. Ottimizzare strumenti e procedure della gestione finanziaria; curare e mantenere le relazioni con il sistema finanziario.
4. Elaborare e proporre le strategie inerenti lo sviluppo organizzativo e le politiche di assunzione, gestione e formazione delle risorse umane, procedere alle contestazioni di addebiti disciplinari delle risorse umane, esclusi i dirigenti della Società.
5. Proporre al Consiglio di Amministrazione i princìpi contabili e gestionali per il Gruppo, curare la corretta formulazione del bilancio (civilistico – gestionale – consolidato e altri bilanci ove previsti, es. di sostenibilità); verificare il rispetto delle direttive di Gruppo così come delle norme e leggi amministrative, fiscali e legali.
6. Coordinare la predisposizione dei piani industriali, dei piani pluriennali, del preventivo annuale e la relativa rendicontazione.
7. Svolgere a presidio della tutela dei rischi aziendali anche le seguenti funzioni:
   a) curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla società e dalle sue controllate, e li sottopone periodicamente all'esame del consiglio di amministrazione;
   b) dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, nonché curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
   c) occuparsi dell'adattamento di tale sistema alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
   d) riferire tempestivamente al Comitato Controllo e Rischi in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Consiglio di Amministrazione possa prendere le opportune iniziative.
8. Decidere assunzioni e licenziamenti disciplinari, esclusi quelli relativi a dirigenti; rappresentare la Società davanti all'Autorità Giudiziaria competente in materia di lavoro con potere di sottoscrivere istanze, ricorsi, esperire tentativi di conciliazione e comporre anche in via transattiva vertenze di lavoro, anche in questo caso previa delibera del Consiglio di Amministrazione.
9. Nominare procuratori "ad acta" ed assegnare deleghe, permanenti e/o per il compimento di singoli atti, a dirigenti, dipendenti e terzi, nei limiti dei poteri assegnati.

10. Transigere vertenze, accettare e respingere proposte di concordato, stipulare transazioni stragiudiziali con fornitori e clienti o contenziosi legali nel limite di euro 500.000, per singolo atto.

11. Compiere le operazioni anche di straordinaria amministrazione presso le Amministrazioni statali e locali, gli Enti previdenziali ed assistenziali e gli Uffici pubblici in genere, tra le quali a titolo esemplificativo la richiesta o la rinuncia a licenze, concessioni e autorizzazioni, la presentazione di denunce, l'instaurazione di pratiche contenziose.

12. Fermi rimanendo i poteri di indirizzo del Consiglio e quelli in materia di dirigenti allo stesso spettanti, determinare la politica generale di gestione del personale, a tal fine organizzando e coordinando le diverse funzioni aziendali.

13. Assumere, fissarne le condizioni economiche e normative, le categorie, le qualifiche ed i livelli, mutare le mansioni, approvare percorsi di sviluppo professionale interno, sospendere e irrogare sanzioni disciplinari, trasferire, licenziare e liquidare il personale dipendente, esclusi i dirigenti.

14. Stipulare, rinnovare prorogare e risolvere, entro il limite di spesa di euro 100.000 per i singoli contratti di somministrazione di lavoro per la fornitura professionale di manodopera, contratti di collaborazione coordinata e continuativa ex art. 409 cod. proc. civ. e contratti di lavoro autonomo ex artt. 2222 e ss. cod. civ.

15. Stipulare, rinnovare, prorogare e risolvere contratti per prestazioni di servizi inerenti alle risorse umane (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti di ingaggio con head hunters, con società di outplacement, etc.), controllarne l'esecuzione ed il rispetto di ogni inerente condizione, nei limiti del proprio preventivo di spesa.

16. In applicazione del D. Lgs. n. 196/2003, del Regolamento Europeo (UE) 2016/679 e dei provvedimenti di volta in volta applicabili emessi dal Garante per la protezione dei dati personali (congiuntamente la "Normativa Privacy") ed in qualità sia di "titolare" che di "responsabile" di tutti i trattamenti di dati personali condotti nell'ambito dell'attività della Società, attuare in piena autonomia operativa e con ampia facoltà decisionale, anche in materia patrimoniale, i provvedimenti e gli interventi necessari per garantire, tempo per tempo, la conformità della Società alla Normativa Privacy e il miglior esaustivo assolvimento di tutte le responsabilità ed obblighi di cui alla citata normativa stabiliti in relazione ai trattamenti ed ai dati di cui sopra.

17. Ciò con opportuna organizzazione e mezzi e con rappresentanza della Società, ove occorra, verso terzi e verso il Garante per la protezione dei dati personali, e con particolare riferimento alla raccolta, sicurezza, comunicazione e diffusione dei dati sopra ricordati ed al rispetto dei diritti dei soggetti interessati cui tali dati personali si riferiscono, con facoltà anche di avvalersi, qualora ritenuto necessario, di soggetti esterni che, previa accettazione, saranno a loro volta tenuti a rendere una dichiarazione di conformità delle misure adottate dalla Società ai sensi e per gli effetti della predetta Normativa Privacy.

18. L'Amministratore Delegato riferirà al Consiglio di Amministrazione, con periodicità almeno trimestrale, sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe al medesimo attribuite.

Inoltre, deve altresì:

- individuare, d'intesa con il Presidente, la dimensione ottimale degli organi e i nominativi per le cariche di Consigliere e Sindaco, nonché di Presidente, Vicepresidente e/o Amministratore Delegato delle società controllate e collegate affinché il Presidente stesso possa sottoporli al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- sovrintendere alla gestione del processo di nomina per la copertura delle principali posizioni manageriali dell'intero Gruppo;
- definire, d'intesa con il Presidente, le proposte per il trattamento economico dell'Alta Dirigenza della Società e dell'intero Gruppo per lo svolgimento delle relative funzioni da sottoporre al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione;
- curare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società sia adeguato alla natura ed alle dimensioni dell'impresa.

In aggiunta, a far data dal 18 aprile 2024, Roberto Zoia ha assunto anche il ruolo, a tempo indeterminato e, dunque, fino a revoca, di Direttore Generale della Società. Si indicano di seguito i poteri allo stesso conferiti.

1. Occuparsi della corretta e tempestiva realizzazione degli interventi immobiliari eseguiti direttamente dalla società nel rispetto dei progetti, dei budget di spesa e dei tempi di realizzazione approvati dal Consiglio di amministrazione.
2. Occuparsi del controllo esecutivo dell'avanzamento delle commesse acquisite da terzi, chiavi in mano.
3. Occuparsi della corretta manutenzione del patrimonio immobiliare, nell'ambito dei contratti di locazione e affitto sottoscritti dalla Società con terzi, dei *budget* di spesa approvati dal Consiglio di Amministrazione e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il tutto in ogni caso nel limite di euro 3.000.000 annui per ciascun contratto di acquisto/appalto/servizio/mandato.
4. Assumersi la responsabilità della predisposizione del piano annuale degli interventi nonché dei relativi budget preventivi di spesa sia per quanto riguarda le nuove realizzazioni che per le manutenzioni da sottoporre alla approvazione del consiglio di amministrazione.
5. Rivestire la funzione di "datore di lavoro", con tutti i più ampi poteri discendenti dalla normativa in materia di sicurezza del lavoro, al fine di dare attuazione alle disposizioni di legge, regolamentari ed aziendali in materia di sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro, con espressa facoltà di conferire deleghe/procure ai propri dirigenti, collaboratori e preposti, nonché a terzi e nominare il responsabile sicurezza e prevenzione.

6. Effettuare periodicamente la valutazione globale di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori, finalizzata ad individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza, con la conseguente elaborazione del documento previsto dall'art. 28, d.lgs. 81/2008 e relativi adempimenti, nonché designare il "responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi", persona in possesso delle capacità e dei requisiti professionali di cui all'art. 32, d.lgs. 81/2008.
7. Esercitare, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e relativo regime autorizzativo, ogni idoneo e necessario potere, ivi inclusi di rappresentanza e/o di firma e/o di delega (nei limiti di legge) a persone ritenute idonee, dotate di particolari e specifiche competenze tecniche e capacità personali, al fine di predisporre, organizzare, coordinare le diverse funzioni aziendali e compiere, con adeguata autonomia decisionale e sufficienti poteri di spesa, tutte le funzioni, compiti e obblighi connessi.
8. Amministrare il personale - per il tramite della struttura aziendale dedicata - svolgendo ogni attività necessaria con espressa autorizzazione di compiere ogni atto richiesto dalle disposizioni normative in materia sindacale, assicurativa, previdenziale e mutualistica.
9. Sottoscrivere corrispondenza, dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e qualsivoglia atto inerente all'amministrazione del personale dipendente nei confronti dell'ispettorato nazionale del lavoro e sue rappresentanze territoriali, degli istituti previdenziali, mutualistici, assicurativi, ed infortunistici (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: INPS, Inail, etc.), degli enti bilaterali e dei fondi di previdenza complementari ed interprofessionali.
10. Rappresentare la Società nei confronti dell'ispettorato nazionale del lavoro e sue rappresentanze territoriali, degli istituti previdenziali, mutualistici, assicurativi , ed infortunistici (e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: INPS, Inail, etc.), per tutti i rapporti in materia di lavoro, avanzando istanze e conducendo trattative, fornendo dati e documenti, sottoscrivendo i documenti e gli atti necessari per adempiere agli obblighi previsti dalla legge e/0 dalla contrattazione collettiva applicabile.
11. Rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e rappresentanze sindacali, per tutti i rapporti in materia di lavoro e in materia sindacale, avviando procedure di consultazione e/o informazione sindacale, conducendo trattative, fornendo dati e documenti laddove richiesti, sottoscrivendo i documenti e gli atti necessari per adempiere agli obblighi previsti dalla legge e/o dalla contrattazione collettiva applicabile (quali accordi e contratti integrativi aziendali).
12. Sottoscrivere contratti aventi ad oggetto l'esecuzione di servizi di *property management*, a titolo esemplificativo di natura immobiliare e/o commerciale e/o amministrativa e/o finanziaria, attivi e passivi, afferenti anche la gestione di *asset* di terzi.

13. Esigere e svincolare somme, valori o quant'altro dovuto alla società per assegni, vaglia e mandati emessi dalle tesorerie di enti pubblici in genere.
14. Assumere finanziamenti, mutui, locazioni finanziarie e linee di credito fino ad euro 5.000.000; concedere finanziamenti a società del gruppo fino ad euro 5.000.000.
15. Rilasciare ed escutere fideiussioni nel limite di euro 1.000.000.
16. Costituire ed estinguere pegni e garanzie reali nel limite di euro 1.000.000.
17. Sottoscrivere, acquistare e cedere partecipazioni societarie e consortili nel limite di euro 750.000, dandone informazione al consiglio di amministrazione nella prima seduta successiva.
18. Sottoscrivere atti e contratti per l'acquisto di beni e servizi funzionali alla gestione ordinaria, ivi compresi le vendite e gli acquisti di beni mobili, mobili registrati, impianti ed attrezzature nonché la sottoscrizione di contratti di assicurazione, nei limiti del proprio preventivo di spesa.
19. Sottoscrivere contratti di assicurazione relativi a beni immobili di proprietà della Società.
20. Proporre al Presidente la commissione di studi, ricerche e consulenze.
21. Nominare procuratori "ad acta" ed assegnare deleghe, permanenti e/o per il compimento di singoli atti, a dirigenti, dipendenti e terzi, nei limiti dei poteri assegnati.
22. Acquistare, vendere e permutare beni immobili, diritti reali e di godimento, rami d'azienda ed esercizi commerciali, comprendenti l'avviamento commerciale, titoli amministrativi e le relative attrezzature compresi gli adempimenti conseguenti, e fissando termini e condizioni contrattuali, nel limite di spesa di euro 3.000.000 riferito al singolo bene.
23. Sottoscrivere contratti per la fornitura di beni, appalti, sub-appalti e servizi accessori nel limite di spesa di euro 3.000.000 riferito al singolo contratto e comunque nell'ambito delle previsioni complessive dei bilanci preventivi approvati dal consiglio di amministrazione.
24. Impegnare la Società nei confronti di enti pubblici concludendo accordi e sottoscrivendo atti e/o contratti e/o convenzioni finalizzati all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione degli interventi edilizi programmati, sia inerenti progetti già esistenti che nuovi progetti, nonché' per la ristrutturazione e manutenzione del patrimonio immobiliare esistente.
25. Compiere le operazioni, anche di straordinaria amministrazione, presso le amministrazioni statali e locali, gli enti previdenziali ed assistenziali e gli uffici pubblici in genere, tra le quali, a titolo esemplificativo: la richiesta o la rinuncia a licenze, concessioni ed autorizzazioni, la presentazione di denunce, l'instaurazione di pratiche contenziose.

26. Sottoscrivere atti e contratti di locazione, sub-locazione e affitti d'azienda, comodato d'uso, attivi e passivi, con potere di risoluzione degli stessi, nel limite dell'importo del canone annuo per singolo contratto di euro 1.000.000.
27. Compiere le ordinarie operazioni sia attive che passive con istituti di credito ordinari e speciali compresi i pagamenti tutti disposti per la gestione sociale, sui conti bancari, postali della società e accesi presso società e/o consorzi finanziari anche mediante ritiro di effetti ed ordinativi di pagamento, nei limiti delle disponibilità esistenti e degli affidamenti concessi e nel rispetto delle procedure societarie approvate, nonché' firmare per traenza cambiali, tratte, assegni bancari, circolari, postali, firmare per quietanza, emettere ricevute bancarie e tratte sulla clientela, firmare per girata le cessioni di cambiali, tratte, assegni bancari, circolari, postali, presentate per lo sconto, l'incasso nonché l'accredito salvo buon fine.
28. Sottoscrivere atti di corrispondenza, intendendosi inclusi tra essi richieste di proroghe e/o di escussione di fideiussioni già rilasciate ed inerenti investimenti già effettuati.
29. Assicurare e coordinare le attività inerenti all'attività ordinaria della Società e del Gruppo, compresi i servizi generali, legali, societari e fiscali, nonché la gestione contrattuale e locativa degli uffici della Società.
30. Gestione dei processi IT e delle materie connesse fatte salve le attività operative legate alla gestione dei processi contabili/amministrativi.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 18 aprile 2024, ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del TUF, del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è il responsabile della gestione della Società che, come *supra* precisato, spetta all'Amministratore Delegato e Direttore Generale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è destinatario di deleghe gestionali. Oltre ai poteri previsti dalla legge e dallo statuto per quanto concerne il funzionamento degli organi sociali e la legale rappresentanza della Società, al medesimo sono attribuite le funzioni di seguito elencate.

1. Svolgere un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi della Società e curare l'efficace funzionamento dei lavori consiliari; in particolare, con l'ausilio delle competenti strutture, curare: a) che l'informativa pre-consiliare e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo; b) che l'attività dei comitati consiliari con funzioni istruttorie, propositive e consultive sia coordinata con l'attività dell'organo di amministrazione; c) che i dirigenti della Società e quelli delle società del Gruppo, responsabili delle funzioni aziendali

competenti secondo la materia, intervengano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; d) che tutti i componenti degli organi di amministrazione e controllo della Società possano partecipare, successivamente alla nomina e durante il mandato, a iniziative finalizzate a fornire loro un'adeguata conoscenza dei settori di attività in cui opera la Società, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione anche nell'ottica del successo sostenibile della società stessa nonché dei princìpi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento; e) l'adeguatezza e la trasparenza del processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

2. Proporre al Consiglio di Amministrazione la nomina e la revoca del Segretario del Consiglio medesimo definendone i requisiti di professionalità e le attribuzioni.

3. Coordinare e raccordare le funzioni di controllo, interno ed esterno, della Società e delle sue controllate, curando i rapporti con gli organi di controllo delle società del Gruppo, la società di revisione e gli affidatari delle funzioni di *internal audit*.

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

Comitato esecutivo (*ex* art. 123-*bis*, comma 2, lett. d), TUF)

La Società ha ritenuto di non costituire il Comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio da parte dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale

Conformemente a quanto previsto dall'articolo 23.2 dello Statuto e dall'articolo 150 del TUF, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate. In merito, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale riferisce con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. L'informativa viene resa in concomitanza con l'approvazione consiliare del Bilancio d'esercizio e consolidato, della Relazione Finanziaria Semestrale e dei Resoconti intermedi di gestione. Ciascun amministratore può chiedere all'Amministratore Delegato e Direttore Generale che siano fornite in Consiglio informazioni relative alla gestione della Società. Al fine di favorire completezza e organizzazione del flusso informativo, la Società si è dotata di una procedura che definisce le regole per il corretto adempimento degli obblighi di informativa. La finalità principale della procedura è quella di implementare adeguati strumenti di corporate governance con i quali dare concreta attuazione alle raccomandazioni contenute nel Codice. In particolare, la procedura, assicurando trasparenza e tempestività, consente di attivare i flussi informativi trasparenti tra Amministratore Delegato e Direttore Generale e Consiglio di Amministrazione, così come raccomandati dal Codice, volti, da un lato a sancire la

centralità dell'Organo di Gestione della Società nel suo plenum e, dall'altro lato, a rinforzare le funzioni di controllo interno. Contestualmente, si forniscono al Collegio Sindacale informazioni funzionali allo svolgimento dell'attività di vigilanza ad esso demandata dal Testo Unico della Finanza (art. 149).

3.4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Amministratori Indipendenti

L'attuale Consiglio è composto da n. 4 amministratori indipendenti e, segnatamente, dal Presidente Antonio Rizzi e dalle consigliere Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni del D.Lgs. 58/98 ("TUF"), del Regolamento Consob, del Regolamento dei Mercati e del Codice di Corporate Governance.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza. In particolare, nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione ha previsto che "*Ai fini della valutazione di indipendenza di ciascun amministratore non esecutivo ai sensi dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance, si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:*

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

(iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

(i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

(ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

In data 6 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato, sulla base delle informazioni disponibili e delle dichiarazioni rese dagli interessati, la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF, dal Regolamento Consob Mercati e del Codice di Corporate Governance adottato da Borsa Italiana in capo agli amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti. L'esito di tale valutazione è stato reso noto al mercato.

Analogamente, il Collegio Sindacale ha verificato in data 28 febbraio 2025 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per la verifica dei requisiti di indipendenza degli amministratori.

Gli amministratori nominati si sono impegnati a mantenere l'indipendenza durante la durata del mandato e, se del caso, a dimettersi.

Gli amministratori indipendenti si sono riuniti in data 4 marzo 2025 per discutere dei temi ritenuti di maggior interesse rispetto al funzionamento del Consiglio di Amministrazione e alla gestione sociale.

Lead Independent Director

In considerazione della separazione delle cariche di Presidente e Amministratore Delegato e della circostanza che la carica del Presidente non è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente, gli Amministratori indipendenti non hanno ritenuto necessaria la nomina del Lead Independent Director.

3.5 // GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") ex art. 114, comma 1, del TUF, si era dotata già nel dicembre 2006 di un'apposita procedura per la gestione ed il trattamento delle informazioni riservate e per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni. Inoltre, la Società, in aderenza alle disposizioni rivenienti dall'art. 115-bis del TUF, aveva altresì istituito, già nel giugno 2006, il registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), la Società ha adottato un regolamento per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni riservate e privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

In data 3 agosto 2018 la Società ha aggiornato il predetto regolamento (il "Regolamento per la Gestione delle Informazioni Rilevanti e delle Informazioni Privilegiate di IGD SIIQ S.p.A." o "Regolamento") al fine di tenere conto delle Linee Guida in materia di gestione delle informazioni privilegiate adottate dalla Consob nell'ottobre 2017. Il regolamento è stato successivamente aggiornato nel 2023 e, da ultimo, nel 2024.

Sono destinatari del Regolamento gli amministratori, i sindaci, i dirigenti e tutti i dipendenti della Società e/o delle sue controllate, nonché gli altri soggetti che agiscono in nome o per conto della Società e/o delle sue controllate che hanno accesso ad informazioni rilevanti o privilegiate della Società nell'esercizio di un'occupazione, di una professione o di una funzione.

La valutazione sulla natura rilevante e/o privilegiata di un'informazione è di competenza dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale che, a tal fine, può avvalersi del supporto delle strutture aziendali di volta in volta competenti, della funzione Legal, *Corporate & Compliance* e dell'*Investor Relator*. Qualora l'Amministratore Delegato e Direttore Generale ne ravvisi l'opportunità o la necessità, la predetta valutazione può essere rimessa al Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, ritenga che un'informazione abbia natura rilevante, si adopera affinché venga aggiunta una nuova sezione nella Relevant Information List all'interno della quale sono iscritti i soggetti che hanno accesso a tale informazione. Inoltre, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, con il supporto delle competenti funzioni aziendali, è tenuto a monitorare l'evoluzione dell'informazione rilevante al fine di valutare se e quando tale informazione possa acquisire natura privilegiata.

La Società comunica al pubblico, il prima possibile, le informazioni privilegiate con modalità che consentono un accesso rapido, gratuito, non discriminatorio e simultaneo in tutta l'Unione Europea nonché una valutazione completa, corretta e tempestiva delle informazioni medesime da parte del pubblico, mediante diffusione di un apposito comunicato stampa.

La Società può ritardare, sotto la sua responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte le condizioni del ritardo previste dal regolamento MAR. La decisione in ordine all'attivazione del ritardo è di competenza dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, il quale provvede altresì a garantire la massima riservatezza nel trattamento dell'informazione privilegiata e alle necessarie e tempestive iscrizioni all'interno dell'elenco delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate ("Insider List"), tenuto dalla Società ai sensi del Regolamento.

L'Insider List è suddivisa in due distinte sezioni: una sezione definita "occasionale" per specifiche informazioni privilegiate, così come individuate di volta in volta, che riporta i dati delle persone che hanno accesso alla stessa; una sezione definita "permanente" in cui sono inclusi i soggetti che hanno sempre accesso a tutte le informazioni privilegiate.

La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.

Internal dealing

La Società, in ottemperanza all'articolo 114, comma 7, del TUF e alle disposizioni di attuazione previste dagli artt. 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti Consob, aveva adottato già nel gennaio 2007 una procedura diretta a disciplinare gli obblighi informativi e di

comportamento inerenti le operazioni aventi ad oggetto azioni della Società o altri strumenti finanziari ad esse collegati compiute da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate ("Procedura Internal Dealing"). La Procedura Internal Dealing è stata aggiornata nei contenuti nel 2016, nel 2018, nel 2023 e, da ultimo, nel 2024.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Procedura Internal Dealing disponibile sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Internal-Dealing.

3.6 // COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, 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 formulare le proposte relative alla propria remunerazione. Le convocazioni delle riunioni dei comitati, con indicazione del giorno, dell'ora e delle modalità di partecipazione, nonché degli argomenti da trattare, sono inviate ai componenti del relativo comitato su indicazione del Presidente del comitato, assistito di prassi dalla Segreteria societaria di IGD. Di regola la convocazione è fatta a mezzo posta elettronica ordinaria almeno due giorni prima di quello fissato per la riunione.

Nei casi di urgenza il termine può essere più breve, nel rispetto comunque di un preavviso minimo previsto nel relativo regolamento. L'avviso di convocazione è inviato da parte della Segreteria societaria di IGD, oltre che ai componenti del comitato, anche agli eventuali altri soggetti invitati dal Presidente del comitato a prendere parte alla riunione.

L'eventuale documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno è messa a disposizione tramite la piattaforma *software* aziendale apposita e/o via e-mail di norma contestualmente alla relativa convocazione.

Comitati ulteriori

Comitato di indirizzo strategico

Il Consiglio, in data 18 aprile 2024, ha provveduto all'istituzione di un nuovo "Comitato di indirizzo strategico", non avente funzioni esecutive. Tale comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società, anche per la predisposizione del piano industriale della stessa.

Il Comitato è presieduto dal Presidente Antonio Rizzi, ed è composto dal Vicepresidente Edy Gambetti, dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nonché dai Consiglieri Antonello Cestelli e Antonio Cerulli.

Nel corso dell'Esercizio il Comitato si è riunito 3 volte con la partecipazione di tutti i suoi componenti.

Per favorire un insediamento agile e accelerare il contributo strategico nella redazione del nuovo piano industriale 2025-2027, il neoistituito Comitato svolgeva inizialmente la propria attività riducendo al minimo le formalità. Con il consolidamento del proprio ruolo all'interno della *governance* e in concomitanza con il più ampio progetto di riorganizzazione aziendale e revisione del sistema di governo della Società – finalizzato alla semplificazione e razionalizzazione dell'assetto normativo interno – il Comitato si è dotato delle necessarie formalità, con l'obiettivo di rafforzare il supporto strategico e migliorare al contempo la trasparenza dei processi decisionali.

I compiti, le modalità di convocazione, svolgimento e verbalizzazione delle relative riunioni del Comitato sono disciplinati da un apposito Regolamento organizzativo approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Comitato riferisce circa le questioni rilevanti esaminate e discusse nel corso delle riunioni del Comitato al primo Consiglio di Amministrazione utile. Il Presidente del Comitato riferisce, altresì, degli orientamenti emersi, eventualmente illustrando anche le ragioni di dissenso manifestato in seno al Comitato.

In particolare, il Comitato è incaricato di:

(i) esprimere pareri e indicazioni non vincolanti in merito alle proposte di piano industriale della Società e del gruppo ad essa facente capo elaborate dagli organi e funzioni esecutivi della Società, anche nell'ottica della generazione di valore nel lungo termine;

(ii) svolgere ogni approfondimento sulla gestione strategica della Società, anche con riferimento alle opportunità di mercato;

(iii) esaminare le proposte dell'Amministratore Delegato in ordine alla gestione anche finanziaria della Società;

(iv) svolgere ogni opportuno approfondimento sulla gestione finanziaria della società segnalando potenziali aree di miglioramento e di ridefinizione della strategia di riduzione del debito;

(v) monitorare i costi di approvvigionamento finanziario;

(vi) esaminare eventuali opportunità di operazioni straordinarie proposte dagli organi e funzioni esecutivi della Società, curando la relazione con le eventuali entità terze coinvolte;

(vii) monitorare l'andamento dell'esecuzione del piano industriale;

(viii) verificare gli andamenti del *budget* e proporne i correttivi;

(ix) identificare i fabbisogni organizzativi e curare la valutazione collegiali delle candidature proposte dall'Amministratore delegato.

Inoltre:

(i) formula proposte a beneficio del Consiglio di Amministrazione relative alle strategie di Corporate Social Responsibility (CSR) e ai relativi obiettivi e alla loro declinazione operativa;

(ii) coordina le iniziative delle varie direzioni operative sulle Politiche di CSR;

(iii) impartisce le direttive sulla reportistica sulle Politiche di CSR;

(iv) assume le iniziative di comunicazione interna adeguate alla promozione della cultura di CSR.

Il Comitato è costantemente informato in merito allo sviluppo e ai contenuti significativi di eventuali interlocuzioni con il socio di controllo, nell'ambito dell'esercizio da parte di quest'ultimo dell'attività di direzione e coordinamento sulla Società, in relazione alle materie di competenza del Comitato stesso. A quest'ultimo spetta inoltre la facoltà di formulare osservazioni in merito da portare all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

A supporto dell'operato del Comitato di Indirizzo Strategico sulla sostenibilità, la Società ha istituito una "Direzione di Sostenibilità", composta da figure interne, ai quali spetta lo svolgimento dei seguenti compiti:

- monitorare l'andamento del piano di sostenibilità;
- proporre al Comitato di Indirizzo Strategico le politiche e strategia sulla sostenibilità;
- definire le azioni operative per l'attuazione del piano di sostenibilità;
- promuovere le azioni volte all'integrazione del bilancio di sostenibilità con il bilancio finanziario.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione "Strategia di Sostenibilità" del Bilancio di sostenibilità disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

3.7 // AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

3.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

In linea con il Principio XIII del Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione della Società ha effettuato anche per il 2024 l'autovalutazione sull'efficacia della propria attività e il contributo di ciascuno dei componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione. Nello specifico il Consiglio di Amministrazione ha affidato al Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'ambito del ruolo ricoperto da quest'ultimo di supporto al processo di autovalutazione del board, la verifica della metodologia utilizzata nel relativo processo di autovalutazione svolto con l'assistenza della società di consulenza Egon Zehnder.

Gli aspetti oggetto di valutazione nell'Esercizio hanno riguardato principalmente:

- Profilo quali-quantitativo del Consiglio di Amministrazione;
- Dinamiche del Consiglio e contributi individuali. *Benchmarking* e considerazioni di sintesi;
- Integrazione e formazione;
- Riunioni del Consiglio di Amministrazione e processi decisionali;
- Il ruolo del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Rapporti del Consiglio con il Management e con il Collegio Sindacale;
- Informazioni e presentazioni;
- Strategia;
- Comitati del Consiglio di Amministrazione;
- Rischi e relativi controlli;
- Struttura, Persone e Remunerazione;
- ESG – Ambiente, Sociale e Governance.

Per ciascuna area, sono state effettuate interviste individuali ai consiglieri volte a raccogliere le informazioni propedeutiche alle attività di autovalutazione. Successivamente, le risultanze di

tali interviste sono state oggetto di condivisione con il Consiglio di Amministrazione al fine di individuare eventuali punti di miglioramento da implementare nel corso del 2025.

In generale, con riferimento all'Esercizio 2024, i consiglieri hanno condiviso quanto emerso dall'esercizio di autovalutazione, ritenendo le caratteristiche nonché il funzionamento del Consiglio e dei suoi comitati adeguati rispetto alle dimensioni ed alle esigenze della Società. I consiglieri hanno fornito un apprezzamento generale sugli ambiti di riferimento oggetto dell'autovalutazione. Il Consiglio ha espresso un parere positivo in merito alla propria dimensione, composizione e funzionamento, ivi inclusi i comitati endoconsiliari, tenendo conto altresì delle competenze e delle caratteristiche professionali.

Per completezza, si rammenta che il Consiglio di Amministrazione venuto in scadenza in data 18 aprile 2024, in vista del rinnovo avvenuto in occasione dell'Assemblea degli Azionisti tenutasi in pari data:

(i) in ottemperanza alle raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e tenuto conto degli esiti dell'autovalutazione eseguita l'anno precedente, sentito il Comitato per le Nomine e la Remunerazione, in data 27 febbraio 2024, aveva approvato il proprio Orientamento sulla dimensione e composizione ritenute ottimali del nuovo organo di amministrazione. L'Orientamento, pubblicato sul sito della Società con congruo anticipo rispetto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, comprendeva anche una riflessione sulle caratteristiche di professionalità, esperienze e competenze largamente intese degli Amministratori, anche alla luce della dimensione e della complessità della Società, dei suoi obiettivi di *business* e della strategia. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea per il rinnovo degli organi sociali, gli azionisti sono stati pertanto invitati a prendere visione dell'Orientamento reso dal Consiglio di Amministrazione uscente e, per le liste contenenti un numero di candidati superiore alla metà dei componenti da eleggere, a fornire adeguata informativa circa la rispondenza della lista all'Orientamento stesso;
(ii) aveva invitato gli azionisti ad indicare il candidato alla carica di Presidente;
(iii) aveva adottato in gennaio 2021, il Piano di Successione dell'Amministratore Delegato - elaborato con il supporto della Società Egon Zehnder - il tutto in conformità con quanto previsto nella Raccomandazione 19, lett. e) del Codice.

Con riferimento ai comitati endoconsiliari, il Consiglio ritiene adeguato l'attuale articolazione e relativo assetto.

Si precisa che il summenzionato Piano di successione ha perso attualità a seguito del cambio di governance verificatosi ad aprile 2024. La Società sta valutando l'opportunità di aprire un percorso per la sua ridefinizione durante la vigenza del Piano Industriale 2025-2027.

3.7.2 COMITATO PER LE NOMINE E PER LA REMUNERAZIONE

Già dal 2012, l'organo di amministrazione, ritenendo sussistenti le esigenze organizzative menzionate nel Codice, aveva deliberato di accorpare il Comitato per la Remunerazione e il Comitato Nomine, unificando le funzioni ad essi attribuite.

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

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

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Mirella Pellegrini	Presidente (Indipendente)
Simonetta Ciocchi	(Indipendente)
Daniela Delfrate	(Indipendente)

L'attuale Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto dalle Consigliere Mirella Pellegrini, in qualità di Presidente, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate, tutte Amministratrici Indipendenti.

In particolare, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione attualmente in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024, a seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli Azionisti nella medesima data.

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

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

Il comitato si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, in ogni caso, viene convocato con congruo anticipo rispetto alla data di svolgimento del Consiglio di Amministrazione in cui di massima verrà discussa la proposta e assunta la relativa

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

delibera e ad esso sarà sottoposta la documentazione idonea ad assumere le proprie determinazioni con cognizione di causa.

Nel corso dell'Esercizio, il comitato si è riunito 7 volte, nelle date del 11 gennaio 2024, 15 febbraio 2024, 7 marzo 2024, 8 marzo 2024, 18 aprile 2024, 3 maggio 2024, 18 giugno 2024. La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è pari al 100%. Il Presidente del Collegio Sindacale ha assistito a 6 riunioni su 7. In particolare, dal 18 aprile 2024, il Presidente Iacopo Lisi ha partecipato a 3 riunioni su 3.

Nel corso dell'Esercizio, la durata media delle riunioni è stata di circa 55 minuti. Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

Alle riunioni del Comitato hanno partecipato, di norma, su invito del Presidente del Comitato stesso, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato nonché, fino al rinnovo del Comitato avvenuto in data 18 aprile 2024, l'allora Direttore Amministrazione, Affari legali e Societari, Contratti, HR e IT per la specifica competenza in materia.

Il Presidente del Collegio Sindacale è invitato di diritto a tutte le riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Possono altresì intervenire anche i Sindaci Effettivi, con particolare riguardo ai casi in cui il Comitato tratti argomenti per i quali il Consiglio di Amministrazione delibera con il parere obbligatorio del Collegio Sindacale.

Spetta al Presidente del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, con il supporto dei competenti organi sociali, sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione e l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, raccogliere indicazioni e sottoporre gli argomenti al comitato, assicurando che le varie proposte siano corredate di tutte le informazioni necessarie al fine di esprimere un parere pienamente consapevole.

Il Segretario, nominato di volta in volta, redige apposito verbale di ogni riunione che, di regola, è sottoposto all'approvazione del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del comitato stesso.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui vengono formulate le proposte all'Organo di Amministrazione relative alla propria remunerazione.

Funzioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

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

In materia di nomine, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di:

a. autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
b. definizione della composizione 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 svolto l'attività istruttoria necessaria e, in particolare, ha analizzato la metodologia utilizzata per il processo di autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati;
- ha coadiuvato il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione e, in particolare: (i) ha presentato proposte ed espresso pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono

particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance cui è legata l'erogazione delle componenti variabili di breve e di medio-lungo termine;

- ha espresso pareri in merito alla nomina di Dirigenti con e senza Responsabilità Strategiche della Società;
- ha valutato l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del *top management*.

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

3.8 // REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Le informazioni della presente Sezione sono rese nella Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, che viene pubblicata ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF e messa a disposizione sul sito *internet* http://www.gruppoigd.it/Governance/Remunerazione nei termini di legge e a cui si fa espresso rinvio.

3.9 // SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI - COMITATO CONTROLLO E RISCHI

La Società si è dotata di un Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (di seguito anche "SCIGR"), rappresentato da un insieme di regole, comportamenti, politiche, procedure e strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi una conduzione dell'impresa sana, corretta e indirizzata al conseguimento degli obiettivi aziendali, in un'ottica di creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo. Il SCIGR concorre a salvaguardare il patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia dei processi aziendali, l'affidabilità delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, il rispetto di leggi e regolamenti nonché dello Statuto e delle procedure interne. In quest'ambito, il Sistema di Controllo Interno - definito con l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria - deve essere considerato come elemento integrato e non distinto rispetto al generale Sistema di Gestione Dei Rischi adottato dalla Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in coerenza con l'indirizzo strategico della Società, ha definito i principi cardine del SCIGR anche attraverso la costituzione di specifici comitati dotati di funzioni propositive e consultive.

Tale sistema si integra con l'assetto organizzativo e di governo societario adottati dalla Società tenendo in adeguata considerazione le *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale e i modelli di riferimento, anche alla luce dell'evoluzione della disciplina.

In particolare, le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR definito da IGD fanno riferimento metodologico al *CoSo (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) Framework*; la Società pianifica ed effettua costantemente attività di sviluppo e affinamento del sistema nelle sue componenti, in una logica di miglioramento continuo.

Il *CoSo Framework* si propone le seguenti finalità:

- stabilire una definizione di controllo interno che soddisfi le esigenze delle diverse parti interessate;
- stabilire un modello di riferimento in relazione al quale le società e le altre organizzazioni possano valutare il grado di affidabilità del controllo interno;
- fornire una base comune di riferimento (linguaggio comune) per la Direzione, gli Amministratori, gli Organi di Controllo e Delegati, etc.

Il *CoSo Framework* prevede l'esistenza di una diretta correlazione tra gli obiettivi che la società persegue e le componenti del Sistema di Controllo Interno:

- ciascuna componente del Sistema di Controllo Interno è correlata a tre principali categorie di obiettivi, quali i) efficienza operativa (controllo di gestione); ii) adeguatezza informativa (controllo amministrativo-contabile); iii) conformità alla normativa (compliance);
- un efficiente sistema di controllo riduce il rischio di non raggiungimento di uno o più obiettivi (raggiungimento = livello considerato accettabile dalla società/organizzazione);
- questo è garantito se i) le cinque componenti del sistema di controllo e i relativi principi sono concreti e totalmente funzionanti e ii) le cinque componenti operano in modo integrato.

Il *CoSo Framework* individua le seguenti cinque componenti del Sistema di Controllo Interno: (a) Ambiente di controllo; (b) Valutazione del rischio; (c) Attività di controllo; (d) Informazione e comunicazione; (e) Attività di monitoraggio.

Le attività di progettazione del SCIGR vengono coordinate in coerenza con le valutazioni del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente, anche nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività esercitata.

Le componenti del SCIGR vengono di seguito sinteticamente illustrate:

a) Ambiente di controllo

L'ambiente di controllo rappresenta il contesto organizzativo in cui sono stabiliti strategie e obiettivi, le modalità con cui le attività di *business* vengono strutturate e le modalità con cui vengono identificati e gestiti i rischi. Esso comprende molti elementi, inclusi i valori etici della Società, le competenze e lo sviluppo del personale, lo stile di gestione operativa e le modalità con le quali sono assegnate deleghe, poteri e responsabilità. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, l'ambiente di controllo viene rappresentato attraverso la descrizione di cinque sotto elementi:

i) Impegno verso l'integrità e i valori etici

La Società ha definito e diffuso al personale e ai soggetti che operano per suo conto un Codice Etico (di seguito anche il "Codice"), documento ufficiale che contiene l'insieme dei principi cui essa uniforma la propria attività. Il *top management* e gli organi di vigilanza e controllo che compongono il SCIGR monitorano l'allineamento dei comportamenti alle prescrizioni del Codice. La Società si impegna a perseguire la sostenibilità economica, ambientale e sociale nei confronti degli *stakeholders* e redige e divulga un Bilancio di Sostenibilità. Inoltre, al fine di proseguire il processo di rafforzamento e miglioramento continuo del sistema di governance, in un'ottica di consolidamento del modello di conduzione responsabile della propria attività, anche al fine di salvaguardare l'integrità e contrastare i rischi di corruzione, la Società ha concluso nell'aprile del 2020 il progetto finalizzato a rafforzare ulteriormente i propri presidi di prevenzione della corruzione. Tale adeguamento ha previsto il disegno e l'attuazione del Sistema di Gestione per la prevenzione della corruzione in aderenza allo *standard* internazionale ISO 37001:2016 – in sinergia con gli altri strumenti di *compliance* anticorruzione già adottati – ottenendo la relativa certificazione. Tale percorso, iniziato nell'autunno del 2019, ha portato, inoltre, all'adozione di una Politica Anticorruzione e, al contempo, all'individuazione dell'Organo Direttivo, dell'Alta Direzione e della Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

ii) Esercizio delle responsabilità di vigilanza

L'insieme degli attori, che a diverso titolo compongono il SCIGR della Società, garantiscono il rispetto delle previsioni normative e regolamentari relative alle responsabilità di vigilanza. In particolare, tali funzioni sono attribuite a diverso titolo, come meglio si espliciterà nel seguente capoverso, al Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Incaricato del SCIGR, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale, all'Organismo di Vigilanza, al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e alla Funzione di Internal Audit.

iii) Definizione delle strutture, delle linee di reporting e delle responsabilità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

1) il Consiglio di Amministrazione, che ha la responsabilità di determinare e perseguire gli obiettivi strategici della Società e dell'intero gruppo, nonché di definire la natura e il livello di rischio compatibile con tali obiettivi, includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo;
2) l'Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR;
3) il Comitato Controllo e Rischi, espressione del Consiglio di Amministrazione, costituito ai sensi del Codice di Corporate Governance, con il compito di supportare, mediante un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al SCIGR, nonché le decisioni relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;

4) il Responsabile della Funzione di Internal Audit, incaricato di verificare che il SCIGR sia funzionante ed efficace e di adeguare il proprio Piano di Audit alle risultanze del processo di *Enterprise Risk Management*;

5) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, al quale spetta per legge la responsabilità di predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la predisposizione dei documenti di informativa finanziaria;

6) il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del SCIGR;

7) l'Organismo di Vigilanza *ex* D.Lgs. 231/01, il quale vigila sul rispetto del Codice Etico e verifica l'efficacia e l'adeguatezza del Modello di Organizzazione e Gestione *ex* D.Lgs. 231/01;

8) l'Organo Direttivo, l'Alta Direzione e la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione.

Completano l'elenco gli altri soggetti rilevanti quali: (i) il Management del Gruppo, che è il primo responsabile delle attività di controllo interno e di gestione dei rischi (primo livello di controllo); (ii) le Funzioni di Controllo di secondo livello, con compiti specifici e responsabilità di controllo su diverse aree/tipologie di rischio.

Il SCIGR, in linea con le normative e le *best practice* di riferimento, si articola sui seguenti livelli:

- Primo livello: affidato alle singole linee operative, consiste nelle verifiche svolte da chi mette in atto determinate attività e da chi ne ha la responsabilità di supervisione; permette, inoltre, di assicurare il corretto svolgimento delle attività operative;
- Secondo livello: affidato a strutture diverse da quelle di linea, concorre alla definizione delle metodologie di misurazione del rischio, alla loro individuazione, valutazione e controllo (Gestione dei Rischi); permette, inoltre, di verificare l'osservanza del rispetto degli obblighi normativi (*Compliance*);
- Terzo livello: affidato all'Internal Audit, con lo scopo di valutare la funzionalità del sistema complessivo dei controlli interni e di gestione dei rischi e di individuare andamenti anomali, violazioni delle procedure e della regolamentazione, nonché affidato alla Funzione di Conformità per la prevenzione del rischio corruzione.

Tutti gli attori coinvolti coordinano la loro attività al fine di garantire l'affidabilità ed efficacia del SCIGR ed evitare duplicazioni; inoltre, le risultanze delle attività di vigilanza/controllo periodiche sono sempre condivise con gli organi di controllo, i comitati e il Consiglio di Amministrazione in sedute anche collegiali.

Il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative all'esposizione dell'Emittente al rischio, al sistema di controllo interno, all'approvazione dei bilanci e delle relazioni semestrali ed ai rapporti tra la Società e il revisore esterno, siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

Al Consiglio di Amministrazione, in quanto organo di supervisione strategica, spetta innanzitutto il compito di definire le linee di indirizzo del sistema dei controlli, in coerenza con il

profilo di rischio della Società determinato previamente dallo stesso Consiglio di Amministrazione ([3]).

Al Consiglio di Amministrazione compete inoltre, in coerenza con le previsioni di legge, la valutazione dell'adeguatezza del sistema dei controlli. Tale valutazione viene svolta periodicamente; il verificarsi di eventi imprevisti nel corso della vita sociale può richiedere approfondimenti straordinari, volti a verificare l'efficacia dei controlli in relazione a situazioni particolari ([4]). A esso spetta, pertanto, la responsabilità dell'adozione di un sistema adeguato alle caratteristiche dell'impresa.

In tale ottica riveste importanza cruciale una efficiente organizzazione dei lavori, di modo che le questioni connesse al controllo interno in generale, e al *Risk Management* in particolare, siano discusse in Consiglio con il supporto di un adeguato lavoro istruttorio svolto dal Comitato Controllo e Rischi.

iv) Impegno per attrarre, sviluppare e trattenere risorse competenti

La Società promuove attività di ricerca e sviluppo professionale basate sulla valorizzazione del talento e delle competenze delle proprie risorse. I sistemi di gestione delle risorse umane adottati prevedono la valorizzazione delle competenze, l'incentivazione al raggiungimento degli obiettivi attraverso uno specifico sistema premiante e lo sviluppo di piani formativi al personale.

v) Promozione dell'affidabilità

La Società promuove e valorizza, a tutti i livelli, l'affidabilità, nell'accezione più ampia del termine, dei comportamenti organizzativi, della gestione dei processi, della gestione dei sistemi informativi e della comunicazione interna ed esterna.

b) Valutazione del rischio

La valutazione del rischio è considerata elemento basilare del sistema. IGD, al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo *status* di società quotata e le dinamiche di *business* impongono, ha definito e implementato un processo di gestione integrata dei rischi, che si ispira a *standard* riconosciuti a livello internazionale in ambito ERM. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto indicato al punto a), attraverso la descrizione di quattro sotto elementi:

i) Definizione di appropriati obiettivi

La Società verifica che le attività di progettazione, implementazione e monitoraggio del SCIGR siano costantemente allineate agli obiettivi strategici, finanziari, operativi e di *compliance* della Società.

ii) Identificazione e valutazione dei rischi

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

Il Modello di *Risk Management* adottato prevede una costante attività di monitoraggio, aggiornamento e sviluppo da parte del Management, al fine di rendere lo stesso coerente con l'evoluzione organizzativa e di *business*.

La gestione dei rischi di processo è demandata al Management che ha la responsabilità della valutazione, nonché della definizione degli strumenti di mitigazione. In tal senso, il Management è responsabile di monitorare le aree di rischio sulla base di una valutazione di adeguatezza dei presidi di controllo a mitigazione dei relativi rischi associati, evidenziando le aree verso cui porre attenzione e per cui adottare i più opportuni piani di azione, il tutto fermo restando le funzioni attribuite al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo e Rischi.

Il percorso metodologico in corso alla data della presente Relazione per la gestione integrata dei rischi, nell'ambito del Gruppo, prevede periodicamente:

- l'esecuzione di analisi di *benchmark* con società *competitor/comparable,* sia con riferimento al modello di governance e alla metodologia ERM adottata, sia ai presidi adottati in relazione a rischi emergenti o a situazioni esogene contingenti (es. pandemia Covid-19, conflitto Russia-Ucraina);
- l'esecuzione delle attività di analisi dei rischi identificati, dell'assetto dei ruoli e delle responsabilità connessi alla loro gestione e delle misure adottate per il loro presidio, e quindi la valutazione dei rischi da parte del Management delle Società del Gruppo;
- l'identificazione di opportuni indicatori di rischio (KRI ovvero *Key Risk Indicators*) che consentano di identificare e valutare eventuali impatti che la manifestazione dei rischi in esame possa avere sulle *performance* aziendali;
- la valutazione del livello di copertura dei rischi attraverso i presidi adottati;
- la prioritizzazione dei rischi e delle conseguenti aree di intervento nonché l'analisi della *Risk Tolerance* in linea con gli indirizzi definiti dall'Alta Direzione del Gruppo attraverso apposite valutazioni. La definizione del risk appetite framework, riesaminata annualmente, al fine di assicurare una maggiore coerenza tra gli obiettivi strategici dell'azienda e la gestione dei rischi. L'impiego di metodologie di analisi quantitative mirate a valutare l'esposizione del Gruppo ai rischi che comportano un impatto economico-finanziario, in linea con i limiti stabiliti nel risk appetite framework. il monitoraggio approfondito, a rotazione, dei maggiori rischi e dei presidi connessi, anche in relazione a mercati di riferimento.

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

iii) Identificazione e valutazione dei rischi di frode

Nell'ambito della progettazione, dell'implementazione e del monitoraggio del SCIGR, la Società pone una particolare attenzione alle potenziali aree di esposizione al rischio di frode. Il modello

ERM definito identifica e valuta, nella propria *Risk Map*, un'area di rischio riferita a "*Frodi commesse dal personale della Società o dai suoi stakeholder con effetti sul patrimonio e sulla reputazione*". I presidi di controllo disegnati, in particolare relativamente alle aree di gestione amministrativo-contabile, all'area di gestione della finanza e della tesoreria, alla gestione patrimoniale e commerciale, tengono in considerazione anche aspetti relativi al rischio frode.

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

iv) Identificazione ed analisi dei cambiamenti significativi

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

A tal proposito, in seguito all'entrata in vigore del Regolamento Europeo n. 2016/679 in materia di *privacy*, la Società ha avviato un progetto di adeguamento alla nuova normativa, identificando, tramite il proprio modello ERM e la propria *Risk Map,* un'area di rischio definita "*Sanzioni connesse a violazioni della normativa della protezione dei dati privacy*". I presidi di controllo prevedono (i) il monitoraggio della normativa di riferimento, (ii) l'aggiornamento di procedure aziendali, delle deleghe, della documentazione aziendale di riferimento e (iii) la formazione del personale aziendale sugli aggiornamenti previsti.

La Società ha inoltre previsto nel proprio modello ERM e nella relativa *Risk Map* anche i rischi "*Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*" e "*Responsabilità ex L.262/05*" per la verifica periodica delle attività poste in essere, al fine di garantire l'adeguatezza ed efficacia dei relativi modelli alla normativa e all'organizzazione aziendale.

c) Attività di controllo

Le attività di controllo vengono definite nell'ambito delle norme, politiche, linee guida e procedure che possono aiutare ad assicurare che le decisioni di trattamento del rischio siano eseguite in modo adeguato. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, le attività di controllo vengono rappresentate, in continuità con quanto indicato al punto b), attraverso la descrizione di tre sotto elementi:

i) Individuazione e sviluppo di attività di controllo

Le attività di controllo definite da IGD si basano sulla definizione e l'implementazione di una serie di presidi di mitigazione dei rischi, che possono avere natura organizzativa, procedurale,

operativa o riguardare i rapporti con terzi portatori di interessi. L'identificazione delle attività di controllo trae origine dalle attività di identificazione dei rischi e mappatura dei processi effettuate nell'ambito del modello di ERM, del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D. Lgs. 231/01 e del sistema di controllo amministrativo-contabile *ex* L. 262/05. Nell'ambito di tali attività di *assessment*, la Società valuta l'adeguatezza dei controlli esistenti rispetto ai livelli di rischio rilevati e definisce azioni di rafforzamento dei controlli, in linea con gli obiettivi di controllo definiti e condivisi dal Top Management. L'effettuazione delle azioni definite viene periodicamente monitorata dagli attori del sistema, ciascuno secondo le proprie attribuzioni e responsabilità, anche attraverso specifiche attività di monitoraggio dei principali rischi identificati, mediante interviste con il Management, raccolta documentale e analisi dei dati.

ii) Individuazione e sviluppo di controlli generali sulla tecnologia

Il modello organizzativo adottato dalla Società prevede l'utilizzo di sistemi informativi in modalità Software as a Service (SaaS) assicurando un'elevata disponibilità del servizio attraverso misure di backup e disaster recovery. Inoltre, nel 2023, è stato implementato un nuovo sistema per la gestione dei processi HR di Human Capital Management.

IGD nel corso del 2023 ha internalizzato la gestione del networking garantendo un miglior presidio anche in termini di cyber security, grazie all'applicazione di specifiche e stringenti misure di sicurezza sulle reti wi-fi e wired volte a monitorare eventuali vulnerabilità e a prevenire eventuali attacchi informatici.

La Società si è dotata, inoltre, di una figura IT Network & Security Specialist che riporta all'IT Manager.

iii) Implementazione dei controlli attraverso policy e procedure

IGD, in linea con gli obiettivi di controllo definiti, con le indicazioni espresse dalle *best practices* di mercato e con gli *standard* metodologici adottati come riferimento, si è dotata di un insieme di *policy* e procedure che normano i comportamenti e le pratiche organizzative e gestionali (corpo normativo e procedurale interno). Costituiscono parte integrante del corpo normativo e procedurale interno le procedure di mercato, le procedure operative, amministrativo-contabili, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e le procedure previste da vigenti leggi e regolamenti.

d) Informazione e Comunicazione

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. Il corretto funzionamento del SCIGR si basa sulla proficua interazione nell'esercizio dei compiti tra le funzioni aziendali coinvolte. Un Sistema di Controllo Interno efficiente mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- eliminazione delle sovrapposizioni metodologiche/organizzative tra le diverse Funzioni di Controllo;
- condivisione delle metodologie con cui le diverse Funzioni di Controllo effettuano le valutazioni;

- miglioramento della comunicazione tra le Funzioni di Controllo e gli organi aziendali;
- riduzione del rischio di informazioni "parziali" o "disallineate";
- capitalizzazione delle informazioni e delle valutazioni delle diverse Funzioni di Controllo.

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

i) Utilizzo delle informazioni rilevanti

Per supportare concretamente le attività di controllo, la Società acquisisce e valuta le informazioni rilevanti. In fase di monitoraggio del sistema sono previste sessioni di acquisizione informativa basate su interviste al Management e su schemi di *self assessment*. La Società ha inoltre definito un *set* di indicatori (*Key Risk Indicators*) alimentati periodicamente con la finalità di cogliere elementi utili a una valutazione dinamica dei fenomeni di rischio. Analoghi schemi di *reporting* e flussi di informazione sono definiti dall'Organismo di Vigilanza *ex* D. Lgs. 231/01, dall'Internal Audit e dal Dirigente Preposto. Nell'ambito del SCIGR, la Società prevede la periodica diffusione al Management, agli organi di controllo e al Consiglio di Amministrazione, di stati avanzamento lavori e aggiornamenti circa l'evoluzione dei livelli di rischio identificati.

ii) Comunicazione esterna

La Società promuove una politica di comunicazione esterna orientata alla trasparenza e alla completezza. In tal senso, le informazioni relative al sistema di governance e al SCIGR, e più in generale a tutti gli accadimenti aziendali di possibile interesse per gli *stakeholder*, vengono rese al pubblico mediante i canali di comunicazione istituzionale adottati dalla Società, quali l'informativa finanziaria periodica, la Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, il sito web istituzionale www.gruppoigd.it e in generale tutte le comunicazioni rese disponibili al pubblico attraverso la funzione *Investor Relations*.

iii) Comunicazione interna

La comunicazione interna deve consentire che la conoscenza delle regole di governance e di controllo definite siano diffuse agli appropriati livelli aziendali e che il Management risulti costantemente informato circa gli aggiornamenti e le nuove disposizioni relative al SCIGR e al relativo corpo normativo interno. Fanno parte del sistema di comunicazione interna i programmi formativi definiti allo scopo di portare a conoscenza del Management le procedure e i controlli definiti dalla Società. Sono previsti canali informativi di segnalazione al Top Management e agli organi di controllo di informazioni utili al miglioramento del sistema o alla rilevazione dell'inosservanza di controlli.

e) Monitoraggio periodico

L'informazione è necessaria a tutti i livelli aziendali per identificare, valutare e attuare le decisioni di trattamento dei rischi nonché per svolgere le attività di controllo previste nel rispetto degli obiettivi prefissati. In coerenza con gli *standard* metodologici di riferimento, la

valutazione del rischio viene rappresentata, in continuità con quanto detto al punto d), attraverso la descrizione di due sotto elementi:

i) Valutazioni continue e periodiche

In linea con i processi di identificazione, valutazione, gestione e monitoraggio dei rischi definiti dal sistema adottato ciascuno degli attori coinvolti nel sistema è chiamato periodicamente a effettuare attività di valutazione del funzionamento del sistema e della sua capacità di contenere i rischi entro i limiti definiti, in coerenza con gli indirizzi espressi dagli organi di controllo competenti.

ii) Valutazione e comunicazione di eventuali carenze

La periodica valutazione del SCIGR consente di identificare, nei diversi ambiti di analisi, la necessità di intraprendere azioni di miglioramento finalizzate ad allineare il sistema alle aspettative degli organi di controllo competenti ed ai livelli di rischio tollerabili per la Società. Gli attori e gli organi del SCIGR sono coinvolti nel processo di 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 ai sensi del D. Lgs. 30 dicembre 2016, n. 254 né, per l'Esercizio, rientri nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 6 settembre 2024, n. 125 che prevede l'obbligo di pubblicazione della rendicontazione di sostenibilità, IGD ha volontariamente proceduto a individuare i rischi e le opportunità collegati alla sostenibilità. Internamente la Società analizza annualmente il livello di efficacia delle azioni intraprese per mitigare ciascun rischio e rendiconta i risultati raggiunti all'interno del Bilancio di Sostenibilità.

In questo contesto, nel corso dell'Esercizio, la Società ha operato per proseguire l'integrazione iniziata nel 2023 fra i rischi legati agli aspetti ambientali, sociali e di *governance* (ESG) ed il modello di *Enterprise Risk Management* (ERM). In particolare, nell'esercizio 2023, l'Emittente ha definito un progetto a *step* e realizzato la prima fase dello stesso, corrispondente al collegamento dei CSR con i rischi contenuti nel sistema di monitoraggio dell'ERM, garantendo così una lettura integrata e complessiva del sistema di gestione dei rischi aziendali.

Nel 2024, ha perfezionato ulteriormente il processo di integrazione con l'inserimento effettivo dei rischi di sostenibilità nell'ERM, collegati al sistema di monitoraggio e controllo in esso

contenuto. Ciò ha comportato anche una modifica del sistema di classificazione dei rischi contenuti nell' ERM. Il processo, in fase di ultime valutazioni, entrerà complessivamente in vigore nel corso del 2025.

I rischi ESG adesso monitorati, il loro collegamento con i temi materiali, le politiche e le azioni identificate per contenerli, gli indicatori utilizzati per monitorare l'efficacia delle azioni intraprese e le opportunità sono riportati nel Bilancio di Sostenibilità, nel capitolo "Strategia di sostenibilità".

* * *

I soggetti coinvolti nel SCIGR si scambiano i flussi informativi previsti dalla normativa vigente, nonché ogni altra informazione utile per garantire all'organo amministrativo una conoscenza completa dei fatti aziendali rilevanti e per fornire agli altri soggetti coinvolti tutte le informazioni necessarie per l'assolvimento dei propri compiti in materia.

Al fine di consentire al Consiglio di esprimere la valutazione complessiva in ordine al SCIGR, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale soggetto incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace SCIGR, il Comitato Controllo e Rischi, l'Organismo di Vigilanza, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Funzione di Conformità per la prevenzione della corruzione, predispongono periodicamente una relazione di sintesi sul proprio operato, comprensiva di una valutazione sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nell'ambito di propria competenza.

Con riferimento all'esercizio in corso, si segnala che il Consiglio, nella riunione del 6 marzo 2025, ha preso atto dell'operato svolto dai soggetti coinvolti nel SCIGR e ha valutato come adeguatamente identificati i principali rischi rispetto al modello di *business* della Società e delle sue controllate, ritenendoli compatibili con una gestione dell'impresa coerente con i propri obiettivi strategici, nonché ha valutato come adeguato ed efficace il SCIGR rispetto alle dimensioni e caratteristiche della Società e al profilo di rischio dalla stessa assunto.

3.9.1 CHIEF EXECUTIVE 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

([5]) Raccomandazione 16 del Codice.

seguito del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea degli azionisti del 18 aprile 2024. Il Comitato Controllo e Rischi risulta composto interamente da Amministratori indipendenti.

A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina dei componenti, ha esaminato i *curricula* dei consiglieri indipendenti candidati e ha valutato, in capo agli stessi, il possesso di almeno uno dei parametri di valutazione dell'esperienza in materia contabile e finanziaria individuati nell'esperienza almeno triennale nell'esercizio di: (i) funzioni dirigenziali in settori di amministrazione, finanza o controllo di società di capitali, ovvero (ii) attività professionale o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche o finanziarie, ovvero (iii) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Il Comitato Controllo e Rischi possiede, nel suo complesso, un'adeguata competenza nel settore di attività in cui opera la Società, funzionale a valutare i relativi rischi, oltre che un'adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Il Comitato Controllo e Rischi si riunisce con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni e, comunque, in corrispondenza delle riunioni del Consiglio di Amministrazione convocate per l'esame delle relazioni finanziarie periodiche, e può accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie allo svolgimento dei propri compiti.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi sono presiedute dal Presidente e, di volta in volta, viene nominato il segretario incaricato di redigere il verbale della riunione che, di regola, è successivamente sottoposto all'approvazione del Comitato Controllo e Rischi con scambio di comunicazioni a mezzo mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del comitato stesso.

Alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, su invito del Presidente dello stesso, possono partecipare l'Amministratore Delegato in qualità di incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché il Presidente del Collegio Sindacale e/o altro sindaco da lui designato.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo e Rischi

Il Comitato Controllo e Rischi supporta il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati in materia di controllo interno e di gestione dei rischi, in particolare:

a) definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in coerenza con le strategie della Società e valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza del medesimo sistema rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché la sua efficacia;

b) nomina e revoca il Responsabile della Funzione di Internal Audit, definendone la remunerazione coerentemente con le politiche aziendali e assicurandosi che lo stesso sia dotato di risorse adeguate all'espletamento dei propri compiti. Qualora decida di affidare la Funzione di Internal Audit, nel suo complesso o per segmenti di operatività, a un soggetto esterno alla Società, assicura che esso sia dotato di adeguati requisiti di professionalità;

indipendenza e organizzazione e fornisce adeguata motivazione di tale scelta nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;

c) approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione di Internal Audit, sentito il Collegio Sindacale e l'Amministratore Delegato;

d) valuta l'opportunità di adottare misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi, verificando che siano dotate di adeguate professionalità e risorse;

e) attribuisce al Collegio Sindacale o a un organismo 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 FFO@Risk, LTV@Risk e ICR@Risk, utilizzati per identificare le principali aree di rischio e le opportunità potenziali, al fine di supportare il *management* nelle decisioni strategiche e nella mitigazione dei rischi.

Il Comitato ha inoltre esaminato i risultati dell'attività di *benchmarking* condotta per confrontare i principali rischi analizzati dalle società peer. L'analisi ha evidenziato una sostanziale copertura dei rischi già considerati nel Risk Universe della Società e ha confermato un generale focus su:

- **Rischi strategici**, legati in particolare all'evoluzione del settore GDO,
- **Rischi finanziari**, con riferimento all'andamento dei tassi di interesse e dell'inflazione.

- **Rischi operativi**, che spaziano dalla gestione degli asset immobiliari al *leasing*.
- **Rischi ESG e *Climate Change***, inclusa la resilienza ai rischi fisici e l'evoluzione dei comportamenti dei consumatori.

Il comitato ha, inoltre, espresso parere favorevole alla proposta di rinnovo dell'incarico per l'esercizio 2025 della Funzione di Risk Management in *outsourcing*.

In merito alla Funzione di Internal Audit, della quale è incaricata la società Gran Thornton Consultants S.r.l., il comitato ha ricevuto periodico riscontro sulle attività pianificate ex Piano di *audit* 2024; ha inoltre preso visione ed espresso parere favorevole alla bozza di Piano di *audit* 2025, oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Infine, nel corso dell'Esercizio 2024, il comitato, nell'ambito delle proprie attività istruttorie, ha richiesto alla Direzione Amministrazione ed ottenuto dalla medesima con puntualità un riscontro periodico trimestrale circa l'andamento dell'attività di *credit management*. Il medesimo processo è stato oggetto di specifici audit previsti dalla Funzione di Internal Audit.

Nel corso dell'Esercizio 2024, il comitato si è riunito 10 volte, nelle date del 15 febbraio 2024, 20 marzo 2024, 18 aprile 2024, 3 maggio 2024, 5 giugno 2024, 18 giugno 2024, 23 luglio 2024, 30 luglio 2024, 24 ottobre 2024, 16 dicembre 2024.

La percentuale di partecipazione alle predette riunioni è stata pari al 100%.

Le riunioni del Comitato Controllo e Rischi hanno visto la partecipazione del Collegio Sindacale per una percentuale pari al 71%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 1 ora e 10 minuti.

Le relative riunioni sono state regolarmente verbalizzate.

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

3.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

Nel corso della riunione del 18 dicembre 2024, il Consiglio, su proposta dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, quale Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, previo parere del Comitato Controllo e Rischi, nonché sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di rinnovare per l'esercizio 2025 l'incarico di Responsabile della Funzione di *Internal Audit* in *outsourcing* al dott. Mario Galiano, della società Grant Thornton Consultants S.r.l., quale soggetto incaricato di verificare che il SCIGR adottato dalla Società sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo definite dal Consiglio.

Nel corso della medesima riunione, il Consiglio ne ha approvato il piano di lavoro predisposto dal Responsabile della Funzione per l'anno 2025.

Grant Thornton Consultants S.r.l. è tra i principali leader del settore dell'*Advisory*, di riconosciuta e consolidata esperienza, con un personale professionale organizzato e

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.

Il Modello Organizzativo mira ad assicurare la messa a punto di un sistema, modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.lgs. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle società per i reati commessi da soggetti apicali o sottoposti, nello svolgimento delle proprie funzioni.

Le componenti chiave del Modello Organizzativo di IGD, sviluppato in linea con i requisiti del D.lgs. 231/2001 e finalizzato a prevenire la commissione dei reati definiti nel citato decreto, sono di seguito elencati:

- il sistema di organizzazione di IGD;
- il Codice Etico;
- la Politica Anticorruzione;
- la mappatura delle attività sensibili;
- l'Organismo di Vigilanza;

- il sistema disciplinare;
- il sistema di formazione e comunicazione;
- l'insieme delle procedure organizzative, gestionali e di controllo adottate dalla società, richiamate dal modello e dalle sue componenti, e aventi specifico impatto nelle aree considerate sensibili.

L'Organismo di Vigilanza è dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo e cura il costante aggiornamento del Modello Organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza ha anche una funzione di impulso verso il Consiglio di Amministrazione affinché apporti al Modello Organizzativo le necessarie modifiche a fronte del mutare dell'assetto normativo, delle modalità di svolgimento e della tipologia dell'attività di impresa.

L'Organismo di Vigilanza ha appositamente incaricato una Società di consulenza esterna, che fornisce il necessario supporto operativo per la gestione ed analisi dei flussi informativi istituiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d), del D.lgs. 231/2001, ed effettua specifici *audit* sulla base delle evidenze ricevute per il tramite dei suddetti flussi informativi.

L'Organismo di Vigilanza attualmente in carica, nominato dal Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2024, è composto da membri esterni alla Società e, segnatamente, dai signori Giuseppe Carnesecchi, in qualità di Presidente, ed i signori Alessandra De Martino e Paolo Maestri.

L'Organismo di Vigilanza resterà in carica fino all'approvazione, da parte dell'Assemblea ordinaria degli azionisti, del bilancio al 31 dicembre 2026.

I componenti dell'Organismo di Vigilanza non ricoprono altre cariche all'interno della Società e sono dotati di competenze professionali in grado di assicurare la presenza di specifiche competenze per poter espletare efficacemente i compiti allo stesso attribuiti.

L'Organismo di Vigilanza adotta due linee di *reporting*: una continuativa nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed una semestrale nei confronti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. L'Organismo di Vigilanza determina le modalità con le quali rapportarsi al Comitato Controllo e Rischi al fine di coordinare le rispettive attività di controllo, fermo restando l'autonomia funzionale e la diversa finalità dei due organi. Alla luce di ciò, la Società ha ritenuto non necessario nominare un amministratore non esecutivo e/o un membro del collegio sindacale e/o il titolare di funzioni legali o di controllo dell'Emittente quale membro dell'Organismo di Vigilanza, ritenendo adeguato e funzionale l'attuale coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il Modello Organizzativo è disponibile, altresì, sul sito *internet* della Società http://www.gruppoigd.it/Governance/Modello-Organizzativo.

Il Modello Organizzativo adottato dalla Società integra i principi di *compliance* e sostenibilità in modo da rispondere adeguatamente agli obblighi normativi e alle aspettative degli *stakeholder* come segue:

1. Etica aziendale e cultura d'impresa

la Società ha sviluppato un forte impegno verso una cultura d'impresa che promuove l'integrità, la responsabilità e l'etica nelle sue operazioni quotidiane. Il Modello Organizzativo, anche attraverso le sue componenti chiave nello stesso richiamate (i.e. Politica Anticorruzione, Codice etico) include disposizioni chiare per prevenire e contrastare la corruzione, sia attiva che passiva, in tutte le sue forme. Viene garantita la protezione dei segnalanti, attraverso canali sicuri e procedure interne per segnalare comportamenti illeciti o scorretti, senza rischio di ritorsioni.

2. Gestione dei rapporti con i fornitori

La Società adotta pratiche di gestione trasparenti e responsabili nei confronti dei fornitori. In un'ottica di rafforzamento dell'impegno verso una collaborazione improntata su principi di sostenibilità sociale e ambientale, IGD ha adottato una policy (i.e. *Responsible Supply Chain Policy*) che pone particolare attenzione a due aree fondamentali: il rispetto delle persone e il rispetto ambientale. Nel primo ambito, tale policy si concentra su temi quali la tutela dei diritti umani, la salute e sicurezza sul posto di lavoro e una condotta etica improntata al rispetto e alla dignità di tutti i soggetti coinvolti. Nel secondo, la Società si impegna a promuovere pratiche orientate al rispetto ambientale, con un focus sull'efficienza energetica, il corretto utilizzo delle risorse idriche, lo smaltimento dei rifiuti e la condivisione dei dati relativi all'impatto ambientale, per garantire la trasparenza e favorire una gestione sostenibile delle risorse.

Inoltre, IGD è socia del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali che, fra i compiti istituzionali, ha anche quello di supportare le istanze degli associati. In questo contesto si avvale di società specializzate nel *political-intelligence lobbying e public affairs*.

3.9.5 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 18 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Collegio Sindacale e nel rispetto dei requisiti di professionalità previsti, ha nominato con effetto dal 1° ottobre 2024 e fino alla data di approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2026, il dott. Marcello Melloni, Direttore Amministrazione della Società, quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, attribuendo allo stesso i relativi compiti, nonché adeguati poteri e mezzi.

In coerenza con quanto indicato all'articolo 23.5 dello Statuto, a sua volta in *compliance* con le disposizioni contenute nell'art. 154-bis del TUF, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, previo parere del Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti in possesso di una maturata esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di Euro; ovvero b) attività professionali, anche nell'ambio della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il Dirigente Preposto è chiamato a svolgere.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari predispone adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario.

Il Consiglio di Amministrazione vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informazione contabile anche infra-annuale, sono accompagnati da una dichiarazione scritta del Dirigente Preposto, che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e, ove redatto, sul bilancio consolidato, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio e consolidato.

Il Dirigente Preposto attesta, altresì, che il Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato:

a) siano redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio;
b) corrispondano alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
c) siano idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

Da ultimo, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, unitamente all'organo/i delegato/i, attesta che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nell'area di consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

***

Il Consiglio, nel corso dell'esercizio, non ha ritenuto di adottare ulteriori misure per garantire l'efficacia e l'imparzialità di giudizio delle altre funzioni aziendali coinvolte nei controlli (Raccomandazione 33, d). Il Consiglio si riserva sin d'ora di svolgere ulteriori valutazioni, nell'ambito delle proprie attività.

3.9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO 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 2024 e all'esercizio in corso, tale riunione si è svolta nelle date del 30 luglio 2024 e del 4 marzo 2025 ed ha visto la presenza del Presidente del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale, della Funzione di Internal Audit, della Società di Revisione, dell'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno, della Funzione di Conformità, del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e dell'Organismo di Vigilanza.

Nel corso dell'Esercizio, il Presidente del Comitato Controllo e Rischi e l'Amministratore Delegato e Direttore Generale – Incaricato del SCIGR - si sono incontrati periodicamente con il Responsabile della Funzione di Internal Audit:

a) per esaminare preventivamente il piano annuale di 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 mail tra il segretario all'uopo nominato e il Presidente del Comitato stesso.

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate si è riunito 2 volte nelle date del 21 maggio 2024 e 18 dicembre 2024 con la presenza di tutti i componenti. La durata media delle riunioni è stata pari a 37 minuti circa.

La Procedura OPC è resa pubblica mediante pubblicazione sul sito internet della Società al seguente link https://www.gruppoigd.it/wp-content/uploads/2021/07/2021-06-01-Procedura-parti-correlate.pdf al quale si rimanda per il dettaglio.

3.11 // COLLEGIO SINDACALE

3.11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 26.2 dello Statuto, la nomina dei membri del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste che devono essere depositate presso la sede sociale almeno venticinque giorni prima dell'Assemblea convocata per l'elezione dei medesimi, unitamente alle dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché forniscono una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato. Le liste possono essere presentate da soci che posseggono, individualmente o congiuntamente ad altri, una quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025).

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

L'art. 26 dello Statuto prevede che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti;
- il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente sono tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa;
- qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti dalla stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che abbiano ottenuto la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

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

I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di: (a) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società, ovvero (b) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

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

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

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

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

L'attuale Collegio Sindacale di IGD è composto:

(i) Iacopo Lisi, in qualità di Presidente, Barbara Idranti e Massimo Scarafuggi in qualità di Sindaci Effettivi e da Laura Macrì, Pierluigi Brandolini e Juri Scardigli, in qualità di Sindaci Supplenti.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria del 18 aprile 2024 e rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2026.

I signori Massimo Scarafuggi e Barbara Idranti, Sindaci Effettivi, nonché Laura Macrì e Pierluigi Brandolini, Sindaci Supplenti, sono stati tratti dalla lista n. 1, presentata dal Socio di maggioranza Coop Alleanza 3.0 soc.coop. (titolare di una partecipazione pari al 40,92% del capitale sociale), che è stata votata dal 78,49% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Il Presidente del Collegio Iacopo Lisi e il Sindaco Supplente Juri Scardigli sono stati tratti dalla lista n. 2 presentata dal socio Unicoop Tirreno soc. coop. (titolare di una partecipazione pari al 9,97% del capitale sociale), che è stata votata dal 21,50% delle azioni rappresentate in Assemblea.

Si riportano di seguito le informazioni sulle caratteristiche personali e professionali dei singoli componenti il Collegio Sindacale.

Iacopo Lisi

Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Livorno nel 1962, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Ha poi conseguito l'abilitazione alla professione di Dottore Commercialista ed è iscritto al Registro dei Revisori Contabili, oltre ad essere Perito del Tribunale di Firenze. Dal 1991 è managing partner dello Studio Lisi e Associati di Firenze.

È stato ed è consulente di imprese italiane ed estere appartenenti ai seguenti settori: industria (costruzioni, ospedali, materiali per l'edilizia, prefabbricati, legnami, tessile-moda, calzature, elettrodomestici, mobili, accessori motoveicoli, gas, prodotti agricoli), servizi (trasporti pubblici e privati, servizi pubblici, aerostazioni, editoria), cooperazione (in particolare costruzioni, trasporti, gdo), attività finanziarie (intermediari finanziari, holding, confidi), enti pubblici, no profit privato (associazioni, congregazioni religiose), associazioni di imprese italiane (Lega Pro – Lega Italiana Calcio Professionistico, Confcommercio Toscana, Confapi Toscana).

Ha sviluppato particolare esperienza e competenza in consulenza aziendale e tributaria a Gruppi societari; operazioni societarie straordinarie, in particolare aggregazioni, M&A, ristrutturazioni e riassetto gruppi e partecipate di enti locali.

È stato ed è Presidente e membro di Collegi Sindacali di società vigilate, quotate, private, pubbliche e miste pubblico-privato nei seguenti settori: intermediari finanziari/vigilati da Banca Italia, editoria, trasporto pubblico, aeroporti, tranvie, immobiliari, holding, utilities, case di riposo.

In IGD è stato nominato Presidente del Collegio Sindacale ad aprile 2024. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Barbara Idranti

Sindaco effettivo

Nata a Bologna nel 1967, si è laureata in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bologna nel 1992. Dopo una prima esperienza come Senior Manager area auditing presso la

società di revisione Uniaudit, dal 1996 esercita la professione di Revisore (iscritta al Registro dei Revisori Legali dei conti) e di Dottore Commercialista (iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Bologna), fondando nel 1996 il proprio studio.

In qualità di libero professionista è membro di Collegi Sindacali, componente di Consigli di Amministrazione e liquidatore di importanti realtà del nostro territorio.

Nel corso dell'attività di revisione ha maturato considerevole esperienza in materia di redazione di situazioni contabili infrannuali e annuali di esercizio e bilanci consolidati, analisi di procedure interne amministrative e conseguente rilevazione delle aree di miglioramento finalizzate alla corretta rappresentazione dei fatti economici in bilancio, esame delle procedure di consolidamento e individuazione dei flussi di informazioni intercompany, revisione legale, revisione e certificazione di bilancio. Nel corso dell'attività professionale di Dottore Commercialista ha inoltre sviluppato competenze in materia contabile, fiscale e societaria.

In IGD ha assunto il ruolo di Sindaco effettivo ad aprile 2024. Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

Massimo Scarafuggi

Sindaco Effettivo

Nato a Firenze nel 1966, si è laureato in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1991. Dopo una breve esperienza professionale nel campo della revisione presso la società di revisione "Reconta Ernst & Young", si è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze ed ha iniziato la propria attività di dottore commercialista fondando, nel 1997, il proprio studio. Iscritto al Registro dei Revisori Legali, ha ricoperto e ricopre la carica di sindaco e di consigliere di sorveglianza, in banche (Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.a., Banca Ifigest S.p.a., Banca Area Pratese S.c., Banca di Pescia S.c.), SGR (Monte dei Paschi Venture SGR S.p.a., QuattroR SGR S.p.a.) e società, quotate (Aeroporto G. Marconi di Bologna S.p.a. e Montefibre S.p.a.), operanti nel settore creditizio, finanziario e industriale, appartenenti a Gruppi societari di rilevanza nazionale (Banco Popolare, Pirelli, Monte dei Paschi di Siena, Rekeep), a partecipazione pubblica, partecipate da fondi di investimento (Monte dei Paschi Venture SGR S.p.a., 21 Investimenti SGR S.p.a., Star Capital SGR S.p.a.), maturando una significativa esperienza nell'ambito dei sistemi di governance e di controllo delle società. Svolge attività di incaricato giudiziale presso il Tribunale di Firenze ed ha maturato un'esperienza ormai quasi trentennale nell'ambito della materia delle procedure concorsuali nella funzione di curatore fallimentare e di commissario e liquidatore giudiziale in vari concordati preventivi.

Il numero delle cariche ricoperte è indicato nella tabella 4.

***

Il Collegio Sindacale provvede alla supervisione sull'operato della società di revisione.

Il Collegio Sindacale formula, altresì, la proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge, inoltre, la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile.

I Sindaci, anche individualmente, possono procedere in qualsiasi momento al compimento di atti ispettivi e di controllo, nonché possono chiedere agli Amministratori notizie anche in riferimento alle società controllate, sull'andamento delle operazioni sociali o su determinati affari, ovvero rivolgere direttamente tali richieste agli organi di amministrazione e controllo delle stesse controllate. Nell'ambito delle proprie funzioni i Sindaci possono chiedere al Responsabile della Funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative o operazioni aziendali.

Il Collegio Sindacale riferisce, sull'attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 2364, comma 2, cod. civ.

Esso può altresì fare proposte all'Assemblea in ordine al bilancio e alla sua approvazione nonché alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può convocare l'Assemblea (almeno due sindaci), il Consiglio di Amministrazione e, qualora istituito, il comitato esecutivo.

Il Collegio Sindacale, la Società di Revisione, il Comitato Controllo e Rischi nonché tutti gli organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli si scambiano tempestivamente le informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti.

Il Collegio Sindacale è comunque invitato a svolgere una vigilanza anche preventiva e non meramente ex post, che si deve tradurre in una verifica sui processi il cui esito è portato all'attenzione degli Amministratori, affinché essi adottino le misure correttive eventualmente necessarie.

Al Presidente del Collegio Sindacale spettano funzioni di coordinamento dei lavori di tale organo e di raccordo con altri organismi aziendali coinvolti nel governo del sistema dei controlli.

Nella tabella 4 allegata alla presente Relazione sono riportati i componenti del Collegio Sindacale in carica nel corso dell'esercizio, con l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza richiesti dalla normativa vigente.

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale si è riunito 11 volte nelle date del 13 febbraio 2024, 26 febbraio 2024 (due volte), 25 marzo 2024, 18 aprile 2024, 30 maggio 2024, 15 luglio 2024, 30 luglio 2024, 5 agosto 2024, 29 ottobre 2024, 10 dicembre 2024, con una partecipazione media pari al 100%.

La durata media delle riunioni è stata di circa 55 minuti.

Ad esse, occorre aggiungere alcune riunioni effettuate – in particolare – con il *top management* della Società e con i rappresentati della società di revisione, nonché quelle del Comitato Controllo e Rischi.

La composizione del Collegio sindacale risulta adeguata ad assicurare l'indipendenza e la professionalità della sua funzione.

I componenti del Collegio Sindacale sono iscritti nel registro dei revisori contabili e hanno esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni, nonché hanno maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) attività di amministrazione o di controllo ovvero compiti direttivi presso società di capitali che abbiano un capitale sociale non inferiore a due milioni di euro, ovvero

b) attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie e tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa di IGD, ovvero

c) funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti nei settori creditizio, finanziario e assicurativo o comunque in settori strettamente attinenti a quello di attività di IGD.

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

Criteri e politiche di diversità

Il Collegio Sindacale di IGD si compone di membri altamente qualificati e con esperienze e *background* complementari, a garanzia di un'efficace supervisione delle attività aziendali. La diversità, sia in termini di competenze professionali che di genere, è una caratteristica chiave del Collegio Sindacale di IGD.

Inoltre, la composizione del Collegio Sindacale è conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi di cui alla Legge 160/2019 (la "Legge di Bilancio") che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011.

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

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

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

Indipendenza

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance con riferimento agli amministratori. A tal proposito, il Consiglio di Amministrazione della Società, in conformità con la Raccomandazione n. 7 del Codice di Corporate Governance, ha adottato, in data 17 dicembre 2020, i criteri per valutare la significatività delle relazioni professionali, economiche e finanziarie nonché delle remunerazioni aggiuntive, per la verifica della persistenza del requisito di indipendenza degli amministratori - applicabile anche ai fini della valutazione della persistenza del requisito di indipendenza dei sindaci - secondo i quali si considerano di regola significative, salva la ricorrenza di specifiche circostanze da valutare in concreto caso per caso, in base al principio di prevalenza della sostanza sulla forma:

a) le relazioni commerciali, finanziarie o professionali, in essere o intercorse nei tre esercizi precedenti, con IGD, le società da essa controllate o la società controllante, o con i rispettivi amministratori esecutivi o il Top Management, il cui corrispettivo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;

   (ii) nel caso di relazioni con una società di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia amministratore esecutivo o con uno studio professionale o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner o associato, il 5% del fatturato annuo generato direttamente dall'amministratore nell'ambito dell'attività esercitata presso tale società, studio professionale o società di consulenza;

   (iii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD;

b) le remunerazioni aggiuntive rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice di Corporate Governance o previsti dalla normativa vigente, ricevute nell'esercizio in corso o nei precedenti tre esercizi da IGD, da una sua controllata o dalla società controllante, il cui importo annuo complessivo superi almeno uno dei seguenti parametri:

   (i) il 5% del reddito annuo dell'amministratore;
   (ii) l'ammontare del corrispettivo fisso annuo per la carica di amministratore non esecutivo di IGD".

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

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

all'ordine del giorno della riunione del 28 febbraio 2025. Il Collegio Sindacale ha confermato il rispetto dei criteri previsti dal Codice e dal TUF circa l'indipendenza dei propri membri nel corso della riunione del 28 febbraio 2025 e, successivamente, comunicando l'esito di tale verifica al Consiglio di Amministrazione.

Nell'effettuare la valutazione di cui sopra sono state considerate le informazioni fornite da ciascun componente del Collegio Sindacale valutando altresì tutte le circostanze che possono compromettere l'indipendenza individuate dal TUF e dal Codice, tenuto conto altresì dei criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione della Società per valutare la significatività delle circostanze di cui alle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice.

Remunerazione

Il compenso previsto per la carica di sindaco è commisurato all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società ed è stato determinato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 in occasione del rinnovo dell'organo di controllo.

Gestione degli interessi

Il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Ruolo

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione nonché sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle sue controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF (comunicazioni al pubblico). Inoltre, spetta al Collegio Sindacale la vigilanza sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento a cui la società aderisce e quindi anche di quelle in materia di deliberazioni di compensi e altri benefici.

Ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010, come successivamente modificato, il Collegio Sindacale formula una proposta motivata per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti da parte dell'Assemblea.

Il Collegio Sindacale svolge altresì la funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile e, alla stregua di tale normativa, è incaricato:

a) di informare il Consiglio di Amministrazione dell'esito della revisione legale e, ove applicabile, dell'esito dell'attività di attestazione della rendicontazione di sostenibilità e trasmettere a tale Organo la relazione aggiuntiva di cui all'articolo 11 del Regolamento UE n. 537/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 (il "Regolamento Europeo"), corredata da eventuali osservazioni;

b) di monitorare il processo di informativa finanziaria e, ove applicabile, della rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, compresi l'utilizzo del formato elettronico di cui agli articoli 3, comma 11, e 4, comma 10, del decreto legislativo adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 21 febbraio 2024, n. 15, e le procedure attuate dall'impresa ai fini del rispetto degli *standard* di rendicontazione adottati dalla Commissione europea ai sensi dell'articolo 29-*ter* dalla direttiva 2013/34/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, nonché presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità;

c) di controllare l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa e, se applicabile, della revisione interna, per quanto attiene l'informativa finanziaria della Società e, ove presente, alla rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, compreso l'utilizzo del formato elettronico di cui agli articoli 3, comma 11, e 4, comma 10, del decreto legislativo adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 21 febbraio 2024, n. 15, senza violarne l'indipendenza;

d) di monitorare la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato e, ove presente, l'attività di attestazione della conformità della rendicontazione individuale o consolidata di sostenibilità, anche tenendo conto di eventuali risultati e conclusioni dei controlli di qualità svolti dalla Consob, ove disponibili;

e) di verificare e monitorare l'indipendenza dei revisori legali, dei revisori della sostenibilità o delle società di revisione legale ai sensi della normativa applicabile, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione;

f) di essere responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione legale e raccomandare i revisori legali o le imprese di revisione legale da designare ai sensi della normativa applicabile.

Per le principali attività svolte nel corso dell'Esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti redatta ai sensi dell'art. 153 del D.lgs. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile.

3.12 // RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

Sul sito *internet* della Società è presente una sezione dedicata alle Relazioni con gli Azionisti (http://www.gruppoigd.it/Investor-Relations) in cui vengono riportate tutte le informazioni aggiornate relative al titolo azionario della Società (andamento quotazione, dividendo, struttura azionaria, ecc.), i bilanci e le relazioni finanziarie, i comunicati stampa, le presentazioni del top *management* alla comunità finanziaria, il calendario finanziario e il calendario degli eventi. Altre informazioni aggiuntive di interesse degli Azionisti nonché per gli altri *stakeholders* rilevanti sono presenti nella sezione *Governance* del sito *internet* della Società (http://www.gruppoigd.it/Governance) dove si possono facilmente reperire informazioni relative all'Assemblea degli Azionisti e al sistema di governance della Società.

Tutte le informazioni rilevanti sono pubblicate e aggiornate in tempo reale in doppia lingua (italiano e inglese) sul sito *internet* della Società, che utilizza anche altri mezzi per rendere tempestivo e agevole l'accesso alle informazioni. Attraverso un sistema di *mailing list information*, a cui possono iscriversi gli interessati collegandosi al sito *internet* http://www.gruppoigd.it/, vengono inviati i comunicati stampa, immediatamente dopo la diffusione al mercato, le presentazioni e le relazioni finanziarie. Avvalendosi della collaborazione di *broker*, che seguono il titolo azionario della Società, si prende parte a *conference* di settore, oltre ad organizzare *roadshow*, incontri e *conference call* (programmati dopo la pubblicazione dei risultati finanziari, annuali e infra-annuali ovvero in occasione della presentazione di piani industriali o per altre specifiche situazioni), occasioni di incontro tra il Top Management e gli investitori istituzionali. Le presentazioni illustrate alla comunità finanziaria sono pubblicate sul sito della Società.

Al fine di promuovere un dialogo continuativo con la generalità degli azionisti e, in particolare, con gli investitori istituzionali nonché con gli altri *stakeholders* rilevanti, il nuovo Consiglio di Amministrazione ha confermato la nomina di Head of Investor Relations attribuita alla dott.ssa Claudia Contarini. Inoltre da tempo è stata istituita un'apposita struttura aziendale (team Investor Relations) inserita all'interno della Direzione Planning, Control, Investor Relations and Sustainability che, a sua volta, riporta direttamente all'Amministratore Delegato e Direttore Generale.

Inoltre, per garantire un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari, l'Assemblea del 26 marzo 2003 ha approvato il Regolamento Assembleare, successivamente aggiornato, attualmente in vigore e disponibile sul sito internet della Società al seguente indirizzo http://www.gruppoigd.it/Governance/Assemblea-degli-Azionisti.

Dialogo con gli azionisti e gli altri *stakeholder* rilevanti

Il Consiglio di Amministrazione di IGD – su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione, formulata d'intesa con l'Amministratore Delegato – ha approvato in data 14 dicembre 2021 la Politica di gestione del dialogo con gli Azionisti e gli altri Soggetti Interessati, anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance al quale la Società aderisce. Il Presidente - debitamente informato dall'Amministratore Delegato, quale delegato per la gestione del Dialogo, anche con il supporto della Funzione di Investor Relations - assicura che il Consiglio di Amministrazione sia informato periodicamente e tempestivamente in occasione di eventi significativi, in merito allo svolgimento e allo sviluppo del dialogo.

L'Amministratore Delegato, a tal fine, con il supporto della Funzione di Investor Relations elabora trimestralmente l'IR *Board Report* presentato al Consiglio di Amministrazione, che riporta il resoconto delle attività di Investor Relations svolte nel trimestre di riferimento, della partecipazione della Società agli eventi istituzionali nonché delle ricerche pubblicate dagli analisti e le relative raccomandazioni, oltre all'informativa sull'andamento del titolo azionario e il confronto con i principali indici e società comparabili.

La Società comunica e interagisce con la generalità degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati su base continuativa mediante diversi strumenti: Investor Relations, Comunicati

stampa, Assemblea degli azionisti, road show, Investor day, conference call, Investor meeting, comunicazione digitale "sito web", presentazioni dei dati finanziari e delle strategie, canali social (Facebook, LinkedIn, YouTube, Sound cloud, Twitter).
L'Amministratore Delegato, per il tramite dell'IR Manager, si adopera per garantire che sia fornito adeguato riscontro alle richieste pertinenti e appropriate formulate dai Soggetti Interessati, nel rispetto dei principi generali definiti dalla Politica, delle disposizioni aziendali in materia di *market abuse* e della relativa normativa in vigore per le società quotate.
La Politica è pubblicata sul Sito internet della Società www.gruppoigd.it, nella sezione *"Investor Relations"* (https://www.gruppoigd.it/investor-relations/) e nella sezione *"Governance"* (https://www.gruppoigd.it/governance/).
La Società gestisce i flussi informativi verso i propri azionisti in coerenza con la disciplina in materia di abusi di mercato e con gli orientamenti Consob in materia.
Il coinvolgimento degli Azionisti e degli altri Soggetti Interessati attraverso i canali citati è finalizzato a garantire una gestione aziendale responsabile, sostenibile e trasparente. Le opinioni e gli interessi degli stessi sono integrati nella strategia aziendale e nel modello operativo, con un focus crescente sulla sostenibilità.
Per IGD, l'impegno costante all'ascolto dei portatori di interesse e l'interpretazione delle loro esigenze si traduce in un'attenta valutazione dei temi rilevanti ed impattanti nei loro confronti. L'azienda ha individuato le persone, aziende e altre organizzazioni che si possono qualificare come stakeholder in quanto aggiungono valore, sono influenzate dalle sue attività o ne sono in altri modi interessate. Le evidenze che emergono dal loro coinvolgimento vengono valutate e, dove applicabile, integrate tanto nelle strategie come nell'operatività dell'azienda.
A testimonianza dell'importanza attribuita a un rapporto strutturato con gli interlocutori che, a vario titolo, interagiscono con l'azienda, lo *stakeholder engagement* – ovvero il coinvolgimento dei portatori d'interesse – è parte integrante della strategia di IGD. In un'ottica di funzionalità rispetto agli obiettivi di business, ciascuna Direzione è responsabile di implementare e monitorare le iniziative afferenti alla propria area.
Si rinvia per le informazioni di dettaglio al Capitolo 5 "Together" del Bilancio di Sostenibilità disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo https://www.gruppoigd.it/sostenibilita/bilancio-di-sostenibilita/.

3.13 // ASSEMBLEE (ex. art. 123-bis, comma 2, lett. c), TUF)

Il funzionamento dell'Assemblea è regolato dallo Statuto in conformità con le disposizioni legislative applicabili.
Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea è convocata mediante avviso pubblicato sul sito internet della Società nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione nazionale.
L'art. 125-bis TUF stabilisce un termine per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea pari ad almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea stessa. Si applica un diverso termine con riferimento alle assemblee convocate per (i) eleggere i componenti degli organi sociali (i.e. 40 giorni prima della data dell'Assemblea); (ii) deliberare in merito alle misure difensive in caso di offerta pubblica di acquisto (i.e. 15 giorni prima della data dell'Assemblea);

e (iii) deliberare in merito alla riduzione del capitale sociale e alla nomina e revoca del liquidatore (i.e. 21 giorni prima della data dell'Assemblea).

Ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, per l'intervento in Assemblea e l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione rilasciata alla Società da un intermediario abilitato, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione (c.d. record date). Ai sensi dell'art. 83-sexies, comma 2 TUF, ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto, non rilevano le registrazioni in addebito o in accredito compiute sui conti successivamente a tale termine.

Ai sensi dell'art. 13 dello Statuto, coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, che può essere conferita anche con documento informatico sottoscritto in forma elettronica. La delega può essere anche notificata in via elettronica mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

Inoltre, la Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale gli aventi diritto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

I soci hanno il diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante la stessa. L'avviso di convocazione indica il termine entro il quale le domande poste prima dell'assemblea devono pervenire alla Società. Il termine non può essere anteriore a cinque giorni di mercato aperto precedenti la data dell'assemblea in prima o unica convocazione ovvero entro il settimo giorno di mercato aperto precedente la data dell'assemblea (c.d. record date), qualora l'avviso di convocazione preveda che la Società fornisca, prima dell'assemblea, una risposta alle domande pervenute. In tale ultimo caso le risposte sono fornite almeno due giorni prima dell'assemblea anche mediante pubblicazione in una apposita sezione del sito internet della società. La titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla record date. Non è dovuta una risposta quando le informazioni richieste siano già disponibili in formato "domanda e risposta" (Q&A) in apposita sezione del sito internet della Società.

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

Il Regolamento Assembleare è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle assemblee attraverso dettagliata disciplina delle diverse fasi in cui esse si articolano, nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di richiedere chiarimenti su diversi argomenti in discussione, di esprimere la propria opinione e di formulare proposte.

La Società ha deciso di avvalersi, nel corso del 2024, della facoltà originariamente prevista dall'art. 106, comma 7, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, successivamente modificato e da ultimo prorogato con il Decreto Legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 febbraio 2024, n. 18, prevedendo che l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-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 18 aprile 2024 hanno partecipato 3 consiglieri su 11.

Le relazioni illustrative previste dall'art. 125-ter del D. Lgs. 58/1998 e la documentazione a supporto dei punti all'ordine del giorno dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024 sono stati messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.gruppoigd.it, nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione non ha elaborato motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci in merito a:

a) scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, one-tier, two-tier);

b) dimensione, composizione e nomina del Consiglio e durata in carica dei suoi componenti;

c) articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni;

d) percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutele delle minoranze;

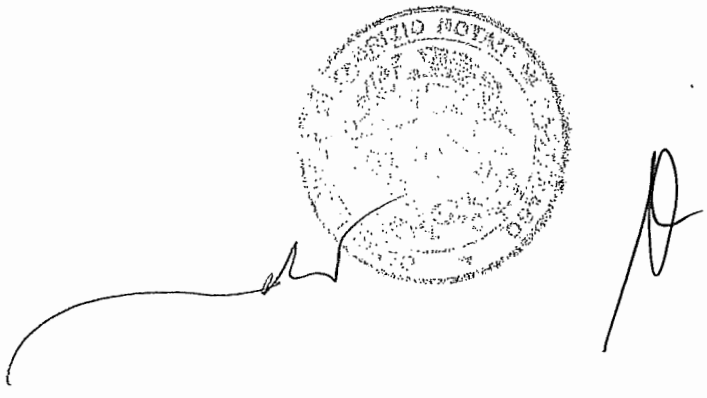
in quanto ha ritenuto funzionale alle esigenze dell'impresa l'attuale sistema di governo societario.

3.14 // ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lett. a), seconda parte TUF

La Società ha adottato il Modello Organizzativo ai sensi del D.lgs. 231/2001, come meglio descritto nella precedente Sezione 9.4, a cui si fa espresso rinvio.

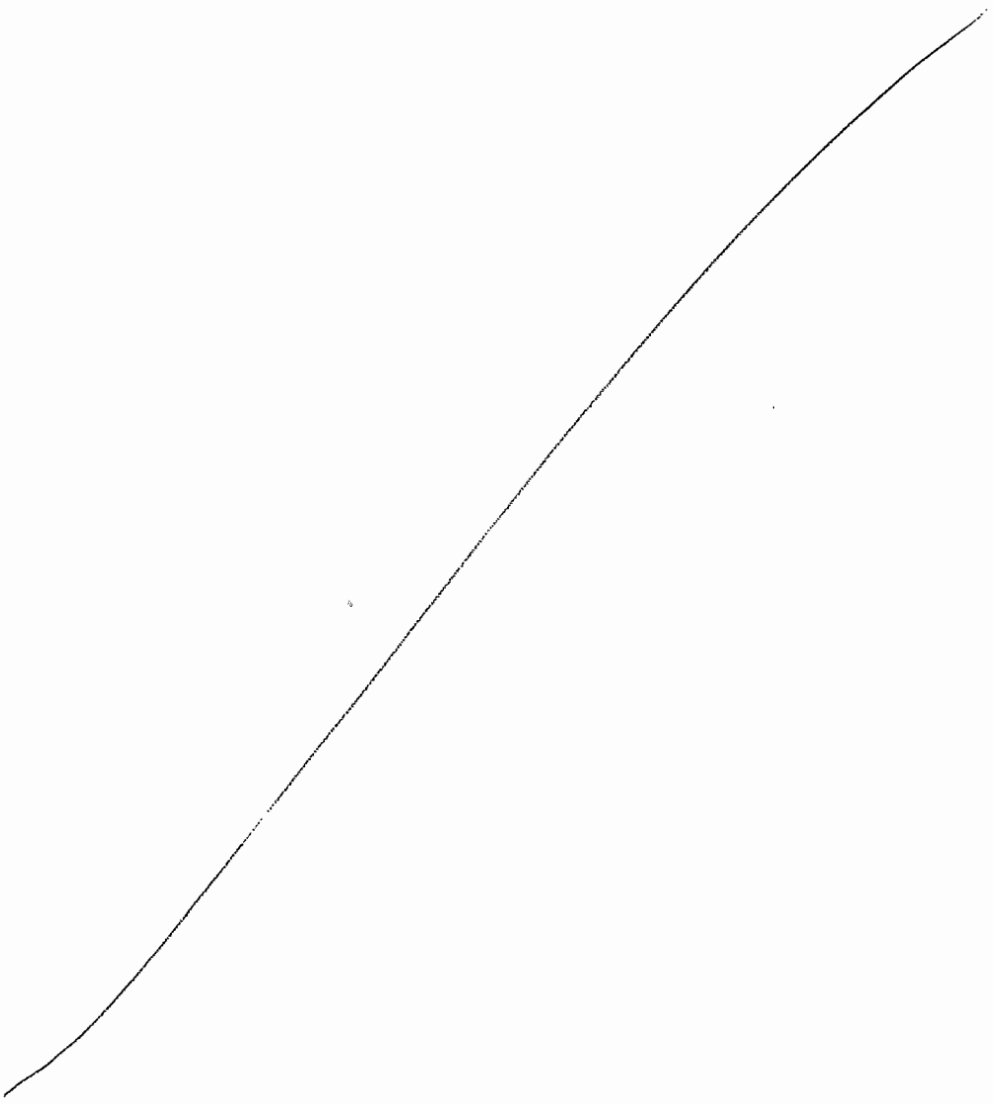
3.15 // CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di corporate governance dalla chiusura dell'esercizio alla data della presente relazione.



3.16 // CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La lettera inviata alla Società dal Presidente del Comitato per la Corporate Governance del 17 dicembre 2024 è stata prontamente portata all'attenzione del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione.
In particolare, le raccomandazioni ivi contenute per il 2025 sono state altresì sottoposte all'attenzione degli Amministratori Indipendenti in occasione della riunione appositamente indetta nonché, successivamente, dell'intero Consiglio di Amministrazione.



TABELLE

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2024"

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2024"

Tabella 2 Bis "Struttura del Consiglio di Amministrazione fino al 18 aprile 2024"

Tabella 3 "Struttura dei Comitati Consiliari al 31 dicembre 2024"

Tabella 3 Bis "Struttura dei Comitati Consiliari fino al 18 aprile 2024"

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2024"

Tabella 4 Bis "Struttura del Collegio Sindacale fino al 18 aprile 2024"

Tabella 1 "Informazioni sugli Assetti Proprietari alla data del 31 dicembre 2024"

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	N° diritti di voto	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	110.341.903	110.341.903	Segmento Euronext STAR (Segmento Titoli con Alti Requisiti) Milan di Borsa Italiana, all'interno del settore Beni Immobili	Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto. Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	**Azionista diretto**	**Quota % su capitale ordinario**	**Quota % su capitale votante**
Coop Alleanza 3.0	Coop Alleanza 3.0	40,92%	40,92%
Unicoop Tirreno*	Unicoop Tirreno	9,97%	9,97%

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

Tabella 2 "Struttura del Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre 2024"

Consiglio di amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Rizzi Antonio	1965	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	-	11/11
Amministratore delegato (CEO)•	Zoia Roberto	1961	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M	x				5	11/11
Vice Presidente	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			5	11/11
Amministratore	Cestelli Antonello	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			2	11/11
Amministratore	Cerulli Antonio	1960	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			12	10/11
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	m		x			3	10/11
Amministratore	Pellegrini Mirella	1964	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	2	11/11
Amministratore	Ciocchi Simonetta	1972	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	15	11/11
Amministratore	Delfrate Daniela	1965	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M			x	x	11	11/11
Amministratore	Mencuccini Francesca	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	m		x			1	9/11
Amministratore	Ceccotti Laura	1968	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	Azionisti	M		x			3	11/11

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

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

O 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 2 BIS: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE FINO AL 18/04/2024

Consiglio di amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente	Saoncella Rossella	1954	15/04/2015	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	3/3
Amministratore delegato (CEO)•	Albertini Claudio	1958	28/04/2006	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M	x				1	3/3
Vice Presidente	Dall'Ara Stefano	1963	15/04/2021	20/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			7	3/3
Amministratore	Santini Timothy Guy Michele	1966	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	-	2/3
Amministratore	Savino Alessia	1967	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m		x			4	2/3
Amministratore	Benzi Silvia	1975	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	-	2/3
Amministratore	Schiavini Rossella	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	3	3/3
Amministratore	Rizzi Antonio	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M			x	x	1	2/3
Amministratore	Cipriotti Rosa	1974	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	13	1/3
Amministratore	Gambetti Edy	1951	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	M		x			7	3/3
Amministratore	Robert-Ambroix Gery	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	Azionisti	m			x	x	1	2/3

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

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

O 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 2024"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione		Comitato di Indirizzo Strategico	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente del C.d.A.- Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	2/2	P					3/3	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Ciocchi Simonetta	2/2	M	8/8	P	3/3	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Delfrate Daniela	2/2	M	8/8	M	3/3	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Pellegrini Mirella			8/8	M	3/3	P		
CEO	Zoia Roberto							3/3	M
Vice presidente Amministratore non esecutivo	Gambetti Edy							3/3	M
Amministratore non esecutivo	Cestelli Antonello							3/3	M
Amministratore non esecutivo	Cerulli Antonio							3/3	M
N. riunioni svolte durante l'Esercizio:		2		8		3		3	

NOTE

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

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

Tabella 3 Bis "Struttura dei Comitati Consiliari fino al 18 aprile 2024"

C.d.A.		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Santini Timothy Guy Michele					4/4	P
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Benzi Silvia	-	M			4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Schiavini Rossella			2/2	P	4/4	M
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Cipriotti Rosa			2/2	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Rizzi Antonio	-	P	2/2	M		
Amministratore Indipendente da TUF e da Codice	Robert-Ambroix Gery	-	M				

N. riunioni svolte durante l'Esercizio:	-	2	4

NOTE

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

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

Tabella 4 "Struttura del Collegio Sindacale al 31 dicembre 2024"

Collegio sindacale									
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Lisi Iacopo	1962	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	m	x	7/7	10
Sindaco effettivo	Idranti Barbara	1967	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M	x	7/7	12
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15/04/2021	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M	x	7/7	6
Sindaco supplente	Macrì Laura	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M			
Sindaco supplente	Brandolini Pierluigi	1970	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	M			
Sindaco supplente	Scardigli Juri	1964	18/04/2024	18/04/2024	Approvazione Bilancio al 31/12/2026	m			

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 11

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

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

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

Tabella 4 Bis "Struttura del Collegio Sindacale fino al 18 aprile 2024"

Collegio sindacale									
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Committeri Gian Marco	1969	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m	x	4/4	39
Sindaco effettivo	Preite Daniela	1969	01/06/2018	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	4/4	4
Sindaco effettivo	Scarafuggi Massimo	1966	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M	x	4/4	4
Sindaco supplente	Delfrate Daniela	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Maggi Aldo Marco	1965	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	M			
Sindaco supplente	Gandini Ines	1968	15/04/2021	15/04/2021	Approvazione Bilancio al 31/12/2023	m			

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'esercizio: 11

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob (pari, per l'anno 2025, al 4,5 % del capitale sociale di IGD, secondo quanto stabilito dalla determinazione dirigenziale Consob n. 123 del 28 gennaio 2025)

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

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

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

4. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

4.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**134.755**	**142.370**	**(7.615)**
Ricavi verso terzi		117.661	116.560	1.101
Ricavi verso parti correlate		17.094	25.810	(8.716)
Altri proventi	2.1	**8.218**	**8.090**	**128**
Altri proventi verso terzi		4.194	4.528	(334)
Altri proventi verso parti correlate		4.024	3.562	462
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**2.276**	**6.245**	**(3.969)**
Ricavi e proventi operativi		**145.249**	**156.705**	**(11.456)**
Variazione delle rimanenze	6	(1.184)	(4.937)	3.753
Ricavi e variazioni delle rimanenze		**144.065**	**151.768**	**(7.703)**
Costi di realizzazione	6	(898)	(1.196)	298
Costi per servizi	3	(19.576)	(21.048)	1.472
Costi per servizi verso terzi		(15.672)	(16.720)	1.048
Costi per servizi verso parti correlate		(3.904)	(4.328)	424
Costi del personale	4	(11.321)	(11.049)	(272)
Altri costi operativi	5	(9.424)	(9.956)	532
Costi operativi		**(41.219)**	**(43.249)**	**2.030**
Ammortamenti e Accantonamenti		(3.348)	(2.371)	(977)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(732)	(742)	10
Svalutazione crediti		(1.136)	(440)	(696)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(31.141)	(138.022)	106.881
Rivalutazione netta acquisizione		0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	**(36.357)**	**(141.575)**	**105.218**
Risultato operativo		**66.489**	**(33.056)**	**99.545**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	**(29.150)**	**(50)**	**(29.100)**
Proventi finanziari		**392**	**514**	**(122)**
Proventi finanziari verso terzi		387	514	(127)
Proventi finanziari verso parti correlate		5	0	5
Oneri finanziari		**(67.527)**	**(49.171)**	**(18.356)**
Oneri finanziari verso terzi		(67.362)	(48.650)	(18.712)
Oneri finanziari verso parti correlate		(165)	(521)	356
Gestione finanziaria	9	**(67.135)**	**(48.657)**	**(18.478)**
Risultato prima delle imposte		**(29.796)**	**(81.763)**	**51.967**
Imposte sul reddito	10	(288)	31	(319)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		(30.084)	(81.732)	51.648
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogru		**(30.084)**	**(81.732)**	**51.648**
- utile/(perdita) base per azione	11	(0,273)	(0,741)	0,468
- utile/(perdita) diluito per azione	11	(0,273)	(0,741)	0,468

4.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	31/12/2024	31/12/2023
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**(30.084)**	**(81.732)**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	54	(110)
Effetto fiscale	(6)	14
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali	**48**	**(96)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	(294)	(7.712)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	71	1.851
Riserva di conversione	(1)	(475)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	**(224)**	**(6.336)**
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	**(30.260)**	**(88.164)**
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	**(30.260)**	**(88.164)**

4.3 // Situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	833	1.012	(179)
Avviamento	13	6.648	6.648	0
		7.481	**7.660**	**(179)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.671.834	1.959.053	(287.219)
Fabbricato	15	6.563	6.790	(227)
Impianti e macchinari	16	86	110	(24)
Attrezzature e altri beni	16	2.388	2.474	(86)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.484	2.364	120
		1.683.355	**1.970.791**	**(287.436)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	4.685	4.469	216
Crediti vari e altre attività non correnti	19	140	112	28
Partecipazioni	20	106.005	25.715	80.290
Attività finanziarie non correnti	21	176	174	2
Attività per strumenti derivati	21	2.155	2.649	(494)
		113.161	**33.119**	**80.042**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.803.997**	**2.011.570**	**(207.573)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	21.989	24.027	(2.038)
Crediti commerciali e altri crediti	23	10.542	9.676	866
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	808	1.066	(258)
Altre attività correnti	25	2.889	8.334	(5.445)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	4.741	6.069	(1.328)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**40.969**	**49.172**	**(8.203)**
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)	27	**8.520**	0	**8.520**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		**1.853.486**	**2.060.742**	**(207.256)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		380.388	453.079	(72.691)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(30.031)	(20.814)	(9.217)
Utile (perdita) dell'esercizio		(30.084)	(81.732)	51.648
Patrimonio netto di gruppo		**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	28	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	38	3.749	3.854	(105)
Passività finanziarie	29	741.603	937.297	(195.694)
Fondo trattamento di fine rapporto	30	2.889	2.863	26
Passività per imposte differite	18	14.788	15.559	(771)
Fondi per rischi e oneri futuri	31	7.756	6.372	1.384
Debiti vari e altre passività	32	6.358	7.140	(782)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	4.465	10.460	(5.995)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**781.608**	**983.545**	**(201.937)**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	33	69.788	37.371	32.417
Debiti commerciali e altri debiti	35	13.731	22.405	(8.674)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	1.395	2.203	(808)
Passività per imposte	37	1.461	1.353	108
Altre passività	38	15.230	13.332	1.898
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**101.605**	**76.664**	**24.941**
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		**883.213**	**1.060.209**	**(176.996)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		**1.853.486**	**2.060.742**	**(207.256)**

4.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	**650.000**	**453.079**	**(20.814)**	**(81.732)**	**1.000.533**	**0**	**1.000.533**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	(30.084)	(30.084)	0	(30.084)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	(223)	0	0	(223)	0	(223)
Altri utili (perdite) complessivi	0	47	0	0	47	0	47
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**(176)**	**0**	**(30.084)**	**(30.260)**	**0**	**(30.260)**
Ripartizione della perdita 2023							
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	(72.515)	(9.217)	81.732	0	0	0
Saldo al 31/12/2024	**650.000**	**380.388**	**(30.031)**	**(30.084)**	**970.273**	**0**	**970.273**

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'anno	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1/01/2023	**650.000**	**0**	**477.948**	**16.167**	**(22.315)**	**1.121.800**	**0**	**1.121.800**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(81.732)	(81.732)	0	(81.732)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(5.861)	0	0	(5.861)	0	(5.861)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(571)	0	0	(571)	0	(571)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(6.432)**	**0**	**(81.732)**	**(88.164)**	**0**	**(88.164)**
Ripartizione della perdita 2022								
Distribuzione dividendi	0	0	(16.843)	(16.260)	0	(33.103)	0	(33.103)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2022	0	0	(1.594)	(20.721)	22.315	0	0	0
Saldo al 31/12/2023	**650.000**	**0**	**453.079**	**(20.814)**	**(81.732)**	**1.000.533**	**0**	**1.000.533**

4.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		(30.084)	(81.732)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	10	288	(31)
Oneri/(proventi) finanziari	9	67.135	48.657
Ammortamenti e accantonamenti	7	3.348	2.371
Svalutazione crediti	7	1.136	440
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	732	742
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	7	31.141	138.022
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	8	29.150	50
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		802	1.492
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**103.648**	**110.011**
Oneri finanziari netti pagati		(44.965)	(36.282)
TFR, TFM e salario variabile		(1.393)	(1.083)
Imposte sul reddito pagate		(899)	(1.027)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**56.391**	**71.619**
Variazione delle rimanenze		1.192	4.937
Variazione dei crediti commerciali		(1.744)	5.272
Variazione altre attività		5.201	(2.509)
Variazione debiti commerciali		(9.482)	17
Variazione altre passività		(5.095)	(1.956)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**46.463**	**77.380**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(333)	(597)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(19.063)	(22.585)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		3.595	0
(Investimenti) in partecipazioni		(10)	0
Effetto operazione FOOD		153.165	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		**137.354**	**(23.182)**
Variazione di attività finanziarie non correnti		(2)	0
Distribuzione dividendi	28	0	(33.103)
Canoni pagati per locazioni operative		(8.829)	(8.814)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		15.756	256.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(192.069)	(289.243)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		**(185.144)**	**(75.160)**
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	27	(1)	(38)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		**(1.328)**	**(21.000)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	34	**6.069**	**27.069**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	34	**4.741**	**6.069**

4.6 // Note di commento ai prospetti contabili

4.6.1. Informazioni generali

Il bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

4.6.2. Sintesi dei principi contabili

4.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2024 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio Consolidato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.

Gli Amministratori hanno valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale, tenuto conto delle azioni poste in essere nel 2024 e nel 2025 descritte nel paragrafo eventi societari.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

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

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability". Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
  - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
  - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

  Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.
  Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
  - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e

- IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
  - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
  - presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

  Il nuovo principio inoltre:
  - richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
  - introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
  - introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

4.6.2.2. Consolidamento

a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 31 dicembre 2023 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, in data 20 dicembre 2024 IGD Siiq S.p.A. ha costituito la società Alliance SIINQ S.r.l. controllata al 100% e vi ha conferito il negozio sito in via Aquileia a Ravenna. Il capitale sociale di Alliance SIINQ S.r.l. è pari ad Euro 50 migliaia. In data 30 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta che avrà inizio il 1° gennaio 2025. Al 31 dicembre 2024 Alliance SIINQ S.r.l. è stata inclusa per la prima volta nell'area di consolidamento del Gruppo dalla data di costituzione.

Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale

sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 31.12.2024	4,9741
Cambio medio 2024	4,9746
Cambio Spot al 31.12.2023	4,9746
Cambio medio 2023	4,9465

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	7.227.679,23	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIINQ S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.L	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7	Italia	258.000.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati/Gallerie commerciali

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
** IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla non rilevanza degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALESIO, 2 - LIVORNO
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consrozio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata indiretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 31 dicembre 2024. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

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

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

4.6.2.3. Attività immateriali

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

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

4.6.2.4. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

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

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

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

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

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

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

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

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

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.
L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società di norma, in assenza di *trigger events*, effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

4.6.2.5. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

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

L'IFRS 13 definisce il *Fair Value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *Fair Value* (valore di mercato) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *Fair Value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà 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, 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 la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati quale *forgiveness* in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche contrattuali con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico all'interno della voce altri costi operativi, dove sono contabilizzate le perdite su crediti.

4.6.2.13. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato. Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria non è superiore a 3 mesi.

4.6.2.14. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dal Gruppo prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.

Le attività e le passività destinate alla vendita sono quelle il cui valore verrà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo. La classificazione in tale categoria avviene nel momento in cui l'operazione di vendita è considerata altamente probabile e le attività e passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle condizioni in cui si trovano. Tali attività sono valutate al minore tra il costo e il fair value al netto dei costi di vendita. Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.
Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

4.6.2.15. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti. Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.

Con riferimento alle passività per leasing alla data di decorrenza del contratto, la passività per leasing è calcolata come valore attuale dei pagamenti dovuti, attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing o, se non è possibile determinarlo facilmente, il tasso di finanziamento marginale. I pagamenti considerati nel calcolo della passività risultano essere: a) i pagamenti fissi; b) i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso; c) gli importi che si prevede dovranno essere versati a titolo di garanzie del valore residuo; d) il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto, se la durata del leasing ne tiene conto; e) le eventuali penalità per la risoluzione del contratto, se la durata del leasing ne tiene conto.

Successivamente alla data iniziale, la passività per leasing viene modificata per effetto: a) degli oneri finanziari maturati iscritti a conto economico; b) dei pagamenti effettuati al locatore; c) di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione delle ipotesi circa i pagamenti dovuti.

4.6.2.16. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono

iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futurie attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

4.6.2.17. Benefici ai dipendenti

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

4.6.2.18. Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

- Prestazione di servizi

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

- Ricavi da vendita immobili

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

4.6.2.19. Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

4.6.2.20. Interessi

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

4.6.2.21. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

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

b) Imposte differite

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

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

4.6.2.22. Utile/(perdita) per Azione

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

4.6.2.23. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

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

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

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

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

b) Passività finanziarie

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

4.6.2.24. Criteri di conversione delle poste in valuta estera

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

4.6.2.25. Strumenti finanziari derivati

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

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

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

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al *Fair Value* dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al *Fair Value* degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico.

Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

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

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

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

Al 31 dicembre 2024, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").

In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

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

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

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

Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.
Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.
In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 7 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.
Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.
In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

4.6.3. Uso di stime

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

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

Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.
La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.
Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2024 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL Advisory S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.
Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;

- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

1) l'entità del flusso di cassa netto:
   a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
   b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
   a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
   b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
3) il tasso di attualizzazione,
4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
   (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale

adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;

(ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:

  (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;

  (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;

  (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:

  (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
  (ii) volatilità implicite; e

(iii) *spread* creditizi;

(d) input corroborati dal mercato.

- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2024, 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 2024:

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2024 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	1.354.314
Ipermercati e supermercati	0	0	183.604
Altro	0	0	14.985
Totale investimenti immobiliari Italia	**0**	**0**	**1.552.902**
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	105.740
Office Building	0	0	2.900
Totale investimenti immobiliari Romania	**0**	**0**	**108.640**
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	**0**	**0**	**1.661.542**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	10.292
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**10.292**
Attività destinate alla vendita			
Attività destinate alla vendita	0	0	8.520
Totale attività destinate alla vendita	**0**	**0**	**8.520**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.680.354**

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2024		GROSS CAP OUT 31/12/2024		Canone annuale €/mq 31/12/2024	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	7,00%	12,00%	6,68%	14,23%	6	522
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	6,59%	8,13%	6,68%	7,62%	94	195
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	8,50%	10,60%	7,18%	26,57%	36	214

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2023		GROSS CAP OUT 31/12/2023		Canone annuale €/mq 31/12/2023	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddituale (DCF)	7,05%	11,90%	6,69%	12,37%	8	533
TOTALE IPER/SUPER	Reddituale (DCF)	6,00%	8,30%	6,59%	12,26%	86	220
TOTALE WINMARKT	Reddituale (DCF)	6,30%	10,50%	7,31%	23,22%	44	213

I tassi di attualizzazione di tutte le classi immobiliari sono leggermente incrementati in conseguenza all'incremento del tasso di inflazione utilizzato nei DCF e stimato dalle società di valutazione.

Il Gruppo effettua periodicamente analisi di sensitivity sulle valutazioni degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare al fine di monitorare gli effetti che variazioni (shock) agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (tasso di attualizzazione e/o tasso gross

cap out), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, producono sul valore del portafoglio immobiliare.

Gli shock applicati ai tassi sono stati pari a +/-0,5%, singolarmente e congiuntamente e la loro variazione determina un incremento/decremento del valore del portafoglio immobiliare distinto per asset class. A maggior chiarimento si riporta la sensitivity al 31 dicembre 2024.

Sensitivity al 31.12.2024

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 31/12/2024 +0,5 tasso attualizzazione	(6.114)	(47.652)	(591)	(4.220)	(58.577)
Valore di mercato al 31/12/2024 -0,5 tasso di attualizzazione	6.348	49.857	579	4.280	61.064
Valore di mercato al 31/12/2024 +0,5 Gross cap out	(7.348)	(43.051)	(363)	(3.680)	(54.442)
Valore di mercato al 31/12/2024 -0,5 Gross cap out	8.486	49.391	359	3.810	62.046
Valore di mercato al 31/12/2024 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(9.034)	(88.498)	(906)	(7.550)	(105.988)
Valore di mercato al 31/12/2024 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	10.750	101.823	988	8.660	122.221
Valore di mercato al 31/12/2024 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	(2.084)	(495)	(214)	(450)	(3.243)
Valore di mercato al 31/12/2024 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	3.255	4.692	226	440	8.613

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al *Fair Value* ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *Fair Value* al crescere del tasso di attualizzazione e del *gross cap out*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di *Fair Value* sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di *Fair Value* in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni immateriali. Si rimanda alla nota 13) avviamento per ulteriori informazioni.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base 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-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	134.755	142.370	8.218	7.673	2.276	6.245	0	0	145.249	156.288
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(1.184)	(4.937)	0	0	(1.184)	(4.937)
Costi diretti (a)	(21.057)	(22.785)	(6.469)	(5.720)	(1.340)	(1.799)	0	0	(28.866)	(30.304)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(13.489)	(13.385)	(13.489)	(13.385)
Totale costi operativi (a)+(b)	(21.057)	(22.785)	(6.469)	(5.720)	(1.340)	(1.799)	(13.489)	(13.385)	(42.355)	(43.689)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(3.313)	(1.946)	(35)	(8)	0	0	0	0	(3.348)	(1.954)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	114	(409)	0	0	(846)	(333)	0	0	(732)	(742)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(31.141)	(132.772)	0	0		(5.250)	0	0	(31.141)	(138.022)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(34.340)	(135.127)	(35)	(8)	(846)	(5.583)	0	0	(35.221)	(140.718)
RISULTATO OPERATIVO	79.358	(15.542)	1.714	1.945	(1.094)	(6.074)	(13.489)	(13.385)	66.489	35.549

STATO PATRIMONIALE	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.671.834	1.959.053	0	0	0	0	0	0	1.671.834	1.959.053
Immobilizzazioni in corso	2.484	2.364	0	0	0	0	0	0	2.484	2.364
Attività immateriali	5.641	5.641	1.262	1.007	0	0	578	1.012	7.481	7.660
Altre attività Materiali	2.168	2.553	71	31	0	0	6.798	6.790	9.037	9.374
Attività non correnti destinate alla vendita	8.520	0	0	0	0	0	0	0	8.520	0
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	140	112	140	112
Partecipazioni	105.983	25.693	0	0	0	0	22	22	106.005	25.715
CCN	(16.386)	(17.397)	1.275	1.145	20.484	20.062	(962)	0	4.411	3.810
Fondi	(6.210)	(7.583)	(1.601)	(1.602)	(48)	(50)	(2.786)	0	(10.645)	(9.235)
Debiti e altre passività non correnti	(5.681)	(13.561)	0	0	(4.039)	(4.039)	(1.103)	0	(10.823)	(17.600)
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.059)	(13.651)	0	0	2.559	2.561	397	0	(10.103)	(11.090)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	(1.594)	(1.205)	(1.594)	(1.205)
Capitale investito netto	1.755.294	1.943.112	1.007	581	18.956	18.534	1.490	6.731	1.776.747	1.968.958

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	65.001	74.287	44.863	44.416	10.152	10.045	120.016	128.748
RICAVI UNA TANTUM	18	10	0	0	0	0	18	10
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	2.459	2.564	1.372	1.392	0	0	3.831	3.956
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	143	146	1.305	281	23	34	1.471	461
TOTALE	67.621	77.007	47.540	46.089	10.175	10.079	125.336	133.175

4.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi	1	**134.755**	**142.370**	**(7.615)**
Ricavi verso terzi		117.661	116.560	1.101
Ricavi verso parti correlate		17.094	25.810	(8.716)
Altri proventi	2.1	**8.218**	**8.090**	**128**
Altri proventi verso terzi		4.194	4.528	(334)
Altri proventi verso parti correlate		4.024	3.562	462
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	**2.276**	**6.245**	**(3.969)**
Ricavi e proventi operativi		**145.249**	**156.705**	**(11.456)**

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 145.249 migliaia, inclusi Euro 2.276 migliaia di ricavi da trading relativi alla vendita di 4 unità abitative e 5 box auto relativamente al sub ambito residenziale Officine Storiche.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 11.456 migliaia è dovuto agli effetti dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali e ai minori ricavi da trading solo parzialmente compensati dall'incremento delle voci Ricavi verso terzi e Altri ricavi. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	15.443	23.865	(8.422)
Ipermercati di proprietà - Affitti d'azienda verso terzi	a.2	1.620	2.047	(427)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	102	317	(215)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	73	235	(162)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	17.238	26.464	(9.226)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	**103.406**	**102.493**	**913**
Locazioni		**20.590**	**20.126**	**464**
Verso parti correlate		526	506	20
Verso terzi		20.064	19.620	444
Affitti d'azienda		**82.816**	**82.367**	**449**
Verso parti correlate		709	776	(67)
Verso terzi		82.107	81.591	516
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	**8.900**	**8.693**	**207**
Locazioni		**502**	**486**	**16**
Verso parti correlate		36	35	1
Verso terzi		466	451	15
Affitti d'azienda		**8.398**	**8.207**	**191**
Verso parti correlate		204	202	2
Verso terzi		8.194	8.005	189
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	**5.211**	**4.720**	**491**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		5.137	4.611	526
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		74	109	(35)
TOTALE GALLERIE	b	117.517	115.906	1.611
TOTALE GENERALE	a+b	134.755	142.370	(7.615)
di cui correlate		17.094	25.810	(8.716)
di cui terzi		117.661	116.560	1.101

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 1.611 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 9.226 migliaia.
I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, verso terzi risultano in incremento per Euro 1.611 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT solo parzialmente compensato dall'effetto dell'apporto di 2 gallerie nel fondo immobiliare Food. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center verso parti correlate registrano in lieve calo rispetto all'esercizio precedente pari ad Euro 47 migliaia.
I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.226 migliaia principalmente per effetto dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati.
I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,73% del totale dei ricavi del Gruppo.
Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, il Gruppo non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 39.
Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2.1) Altri proventi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Sopravvenienze attive	45	422	(377)
Ricavi per direzione Centri	3.114	3.088	26
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	519	632	(113)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	310	255	55
Ricavi per commercializzazione	154	141	13
Altri ricavi diversi	52	1	51
Altri proventi verso terzi	**4.194**	**4.528**	**(334)**
Ricavi per direzione Centri vs correlate	3.374	3.306	68
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	0	67	(67)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	124	0	124
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	526	8	518
Altri ricavi verso correlate	0	181	(181)
Altri proventi verso parti correlate	**4.024**	**3.562**	**462**
Altri proventi	**8.218**	**8.090**	**128**

La voce altri proventi risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 128 migliaia, principalmente grazie all'incremento dei ricavi da mandati di gestione patrimoniale ricavi per commercializzazioni. Nel corso dell'esercizio la società controllata IGD Service S.r.l. ha costituito una nuova divisione denominata "thierd parties" al fine di implementare, anche grazie al know how sviluppato negli anni con la gestione delle gallerie di proprietà del Gruppo, servizi di property e facility management per terzi.
Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione negativa pari ad Euro 334 migliaia dovuto principalmente al decremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 377 migliaia solo parzialmente compensato dall'incremento delle voci ricavi per commercializzazioni e ricavi per mandati di gestione patrimoniali. Nel 2023 le sopravvenienze attive erano composte

principalmente da un rimborso ricevuto a seguito della sentenza positiva di secondo grado in relazione alla definizione dei procedimenti relativi a ex dipendenti di un operatore con il quale la società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè.
Gli altri proventi verso parti correlate sono in incremento per Euro 462 migliaia principalmente per i ricavi da gestione immobiliare e commercializzazione generati nel 2024 verso il Fondo Food e la società controllata dal fondo Food SPV.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nell'esercizio 2024, riferibili all'iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 2.276 migliaia e sono relativi alla vendita di 4 unità residenziali e 5 box relative al sub ambito Officine Storiche. Al 31 dicembre 2023 erano state vendute complessivamente 13 unità residenziali, 12 box auto e 2 posti auto.
Al 31 dicembre 2024 per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 34 rogiti e stipulate 2 proposte vincolati con rogito programmato nel primo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali.

Nota 3) Costi per servizi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**15.672**	**16.720**	**(1.048)**
Affitti passivi	293	266	27
Utenze	163	161	2
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	138	129	9
Spese gestione centri per sfitti	2.890	4.052	(1.162)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.881	2.671	210
Servizi amministrativi gestione centri	738	855	(117)
Assicurazioni	1.183	1.144	39
Onorari e compensi	322	163	159
Compensi ad organi sociali	1.026	948	78
Compensi società di revisione	263	239	24
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	492	488	4
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	17	19	(2)
Consulenze	1.421	1.280	141
Compensi per valutazioni immobiliari	425	658	(233)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	207	174	33
Spese di co-marketing	187	906	(719)
Sopravvenienze (attive)/passive	(19)	(35)	16
Altri costi per servizi	3.045	2.602	443
Costi per servizi verso parti correlate	**3.904**	**4.328**	**(424)**
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	5	3	2
Costi per pilotage e oneri di cantiere correlate	24	0	24
Service	63	151	(88)
Spese gestione centri per sfitti	1.377	1.275	102
Spese gestione centri per cap correlate	1.313	1.334	(21)
Assicurazioni	46	4	42
Compensi ad organi sociali	131	38	93
Consulenze	16	0	16
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	1	0	1
Spese di co-marketing	928	1.523	(595)
Costi per servizi	**19.576**	**21.048**	**(1.472)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.472 migliaia. Il decremento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 1.048 migliaia, è dovuto principalmente al decremento delle spese di gestione centri per sfitti e delle spese per co-marketing anche in relazione alla cessione al Fondo Food già descritta precedentemente.
I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 424 migliaia principalmente per effetto del decremento delle spese per co-marketing e per il service informatico.

Nota 4) Costo del Personale

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	8.343	8.195	148
Oneri sociali	2.219	2.105	114
Trattamento di fine rapporto	531	464	67
Altri costi	228	285	(57)
Costi del personale	**11.321**	**11.049**	**272**

La voce "costo del personale" risulta in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Dirigenti	6	5
Quadri	27	28
Impiegati Direttivi	73	70
Impiegati	63	66
Totale	**169**	**169**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	7.491	8.270	(779)
Altre imposte e tasse	99	104	(5)
Registrazione contratti	404	439	(35)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	77	111	(34)
Quote associative	102	117	(15)
Perdite su crediti	791	325	466
Costi carburanti e pedaggi	313	296	17
Altri costi	147	294	(147)
Altri costi operativi	**9.424**	**9.956**	**(532)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto della riduzione dell'IMU a seguito della cessione al Fondo Food di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali solo parzialmente compensato dall'incremento delle perdite su crediti.

Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi di realizzazione	898	768	130
Variazione rimanenze per vendite	(2.082)	(5.705)	3.623
Variazione delle rimanenze	**(1.184)**	**(4.937)**	**3.753**

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, risulta negativa per un importo pari a 1.184 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, ed è relativa ai lavori svolti nel corso dell'anno per la realizzazione del complesso residenziale relativo al sub ambito Officine residenziale e ai lavori relativi ai sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale per Euro 898 migliaia al netto delle vendite delle unità residenziali (per maggiori dettagli si veda Nota 22).

Nota 7) Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(521)	(381)	(140)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(812)	(755)	(57)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(2.015)	(1.235)	(780)
Ammortamenti e Accantonamenti	**(3.348)**	**(2.371)**	**(977)**
Svalutazione crediti	**(1.136)**	**(440)**	**(696)**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**(732)**	**(742)**	**10**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	**(31.141)**	**(138.022)**	**106.881**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(36.357)**	**(141.575)**	**105.218**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 140 migliaia principalmente per l'ammortamento dei costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente per l'acquisto di attrezzature presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche.

Gli altri accantonamenti riflettono principalmente la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 75 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 53 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 1.127 migliaia in relazione a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024 ed Euro 1.300 milioni in relazione a lavori a carico di Win

Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2024 risultano pari a Euro 1.136 migliaia in incremento rispetto ad Euro 440 migliaia al 31 dicembre 2023. Gli accantonamenti netti Italia sono pari a 1.117 mila euro e sono costituiti da accantonamenti lordi per 2.150 mila euro e da utilizzi a conto economico pari a 1.033 mila euro. Nel corso del 2024 gli accantonamenti relativi a nuove posizioni in contenzioso sono stati pari ad euro 1.774 mila mentre gli incrementi degli accantonamenti a seguito della fatturazione del periodo su posizioni già svalutate in periodi precedenti ammonta ad euro 376 mila.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" negativa per Euro 732 migliaia accoglie la svalutazione, pari ad Euro 846 migliaia, dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti solo parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 114 migliaia, operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande (commentata in Nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2024;

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

- svalutazione pari ad Euro 6.702 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 17.476 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 1.048 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- svalutazione pari ad Euro 1.055 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 4.860 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

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

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione, in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.
L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.
L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.
Successivamente al conferimento, IGD ha ceduto il 60% delle quote del Fondo (quote di classe A con rendimento privilegiato) a un veicolo lussemburghese (50% Sixth Street e 50% Starwood Capital) per un controvalore pari a 155 milioni di euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato). La partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote) è stata rilevata al fair value alla data della perdita del controllo utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow). Da tale valutazione è emersa la necessità di operare una svalutazione pari ad Euro 24,4 milioni.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari	334	55	279
Interessi attivi e proventi diversi	50	458	(408)
Utili su cambi	3	1	2
Proventi finanziari verso terzi	**387**	**514**	**(127)**
Interessi attivi verso parti correlate	5	0	5
Proventi finanziari verso parti correlate	**5**	**0**	**5**
Proventi finanziari	**392**	**514**	**(122)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 122 migliaia principalmente per la variazione negativa di Euro 408 migliaia alla voce interessi e proventi diversi solo parzialmente compensata dall'incremento degli interessi attivi bancari per Euro 279 migliaia.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	165	521	(356)
Interessi passivi vs correlate	0	0	0
Oneri finanziari verso parti correlate	**165**	**521**	**(356)**
Interessi passivi bancari	99	37	62
Interessi mutui	35.284	28.234	7.050
Costo ammortizzato dei mutui	3.151	2.140	1.011
Differenziali IRS	(2.228)	(2.645)	417
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.512	11.807	6.705
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	9.828	6.075	3.753
Oneri finanziari su leasing	103	112	(9)
Oneri finanziari IFRS16	1.342	1.522	(180)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.271	1.368	(97)
Oneri finanziari verso terzi	**67.362**	**48.650**	**18.712**
Oneri finanziari	**67.197**	**48.129**	**19.068**

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 19.068 migliaia.
Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla riduzione del tasso legale di interesse dei depositi cauzionali e al trasferimento al Fondo Food di una parte dei depositi cauzionali relativi agli immobili oggetto della cessione.
Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.712 migliaia principalmente per effetto:

- dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;
- dei maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni di Euro e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;
- dell'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari e dell'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione.

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

Nota 10) Imposte sul reddito

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

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

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

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

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte	**(29.796)**	**(65.097)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(29.796)	(65.097)
Variazioni in aumento:		
IMU	6.910	7.986
Fair value negativo	31.141	128.006
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	732	742
Plusvalenza fiscale conferimento fondo Juice	0	0
Altre variazioni in aumento	20.646	52.610
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	10.986	(41.799)
Ammortamenti deducibili	(367)	(324)
Altre variazioni varie	(28.761)	(19.584)
Imponibile fiscale	**11.491**	**62.540**
Utilizzo perdite pregresse	**1.627**	**0**
Utilizzo beneficio Ace	**765**	**2.920**
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	**9.099**	**59.620**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	***0***	***0***
Imposte correnti sull'esercizio	***878***	***878***
Provento da consolidato fiscale	***0***	***0***
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	***878***	***878***
Differenza tra valore e costi della produzione	**100.072**	**99.997**
IRAP teorica (3,9%)	3.903	3.900
Differenza tra valore e costi della produzione	**100.072**	**99.997**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	9.228	9.795
Variazioni in diminuzione	(13.462)	(12.984)
Variazione reddito Esente	(83.544)	(90.864)
Altre deduzioni	(6.707)	(6.190)
Imponibile IRAP	**5.587**	**(246)**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio (b)	***259***	***283***
Totale imposte correnti (a+b)	**1.137**	**1.161**

Le imposte correnti (IRES) dell'esercizio 2024 sono prevalentemente generate dalle società controllate rumene che presentano base imponibile positiva.

Il Gruppo, essendo controllato dalla società Coop Alleanza (di seguito anche "UPE" o Ultimate Parent Company), a livello dimensionale rientra tra le entità interessate all'applicazione del nuovo modello fiscale "Pillar Two Model Rules". La UPE, con il supporto dei propri consulenti, in base ai dati preconsuntivi del 2024, hanno svolto le analisi al fine di identificare il perimetro di applicazione ed l'impatto della normativa sulle giurisdizioni del perimetro di consolidamento della UPE, anche avvalendosi dei cosiddetti transitional safe harbours applicabili nel triennio 2024-2026 (c.d periodo transitorio) come previsto dalle linee guida OCSE. In base a tali analisi

l'introduzione della nuova normativa non ha effetti sulla Società e sul Gruppo di cui fa parte, in quanto trovano applicazione integralmente i Safe Harbours.

Nota 11) Utile per azione

Come richiesto dallo IAS 33 (par. 66) si espone nel conto economico l'utile/(perdita) base e l'utile/(perdita) diluito per azione relativamente al risultato economico da ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo; si è provveduto ad effettuare tali calcoli considerando gli effetti delle azioni proprie detenute nel corso dell'anno. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	31/12/2024	31/12/2023
Utile/(perdita) netta attribuibile agli azionisti della capogruppo	(30.084)	(81.732)
Utile/(perdita) netta diluita attribuibile agli azionisti della capogruppo	(30.084)	(81.732)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
Utile/(Perdita) base per Azione	**(0,273)**	**(0,741)**
Utile/(Perdita) diluito per Azione	**(0,273)**	**(0,741)**

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vit	796	597	0	(381)	1.012

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	1.012	342	0	(521)	833

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi ai costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2023	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2023
Avviamento	7.085	0	(437)	0	6.648

	01/01/2024	Incrementi	Riduzioni di valore	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2024
Avviamento	6.648	0	(12)	12	6.648

La voce avviamenti risulta invariata rispetto all'esercizio precedente. A seguito del primo consolidamento della società neo-costituita Alliance SIINQ S.r.l. è emerso una differenza di consolidamento allocata ad avviamento pari ad Euro 12 migliaia, completamente svalutata al 31 dicembre 2024.
L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria *(i)* l'avviamento relativo all'acquisto di Win Magazin S.A., mentre nella seconda *(ii)* gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2024 e 31 dicembre 2023:

Avviamento	31/12/2024	31/12/2023
Win Magazin S.A.	3.972	3.972
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	**6.648**	**6.648**

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla purchase price allocation del differenziale tra il prezzo pagato e il fair value delle attività e passività acquisite della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL Advisory S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali;

pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Si riepilogano di seguito gli esiti del test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Winmagazin S.A.	14.787	3.972	10.815

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio in relazione all'avviamento di Win Magazin S.A., in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.
Gli avviamenti relativi alle CGU: Fonti del Corallo, Centro Nova, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili di proprietà e non del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno sui centri commerciali di proprietà e non.
In particolare, per quanto riguarda gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Fonti del Corallo, Centro Nova e Darsena, il calcolo del valore recuperabile è stato desunto da operazioni di mercato similari. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.
Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Centro Nova	1.739	546	1.193
Darsena	442	123	319
Fonti del Corallo	1.000	1.000	0

I test non hanno evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento.

Per la CGU Service, il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità è il Value in Use. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito.
Al 31 dicembre 2024, per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024. I flussi di cassa generati sono stati determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2025-2027. In particolare, si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.

Per i periodi successivi al terzo anno, il Gruppo calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2023);
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2023).

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Service	21.533	1.012	20.521

Il test non ha evidenziato la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio, in quanto è stata verificata la recuperabilità del valore di iscrizione dell'avviamento. Non è stato sottoposto a test di impairment l'avviamento relativo al ramo d'azienda Winmarkt Management S.r.l. in considerazione del suo valore non significativo.

Gli Amministratori, in virtù della capitalizzazione di borsa che mostra valori inferiori al patrimonio netto consolidato di Gruppo, hanno predisposto anche il test di impairment di secondo livello nonostante il patrimonio del Gruppo risulti sostanzialmente valutato al fair value, in base alle valutazioni peritali effettuate sull'intero portafoglio immobiliare.
Il metodo utilizzato per la valutazione della recuperabilità del Capitale Investito Netto è il Value in Use, determinato mediante applicazione dell'Unlevered Free Cash Flow. Il valore recuperabile (Enterprise Value) è stato calcolato mediante la sommatoria degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita e del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito. Si rimanda a quanto scritto sopra per la recuperabilità dell'avviamento della CGU Service per quanto concerne ulteriori approfondimenti circa le modalità di calcolo del valore recuperabile. Per il calcolo dell'Unlevered Free Cash Flows sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024. I flussi di cassa generati sono stati quindi determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2025-2027. In particolare, si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2023);
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;

- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2023).

Si riepiloga di seguito l'esito del test di impairment:

Risultati *Impairment Test*	Recoverable Amount	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
Gruppo IGD - Test II livello	1.810.830	1.776.747	34.083

Il test non ha evidenziato criticità.
Coerentemente con quanto previsto dal paragrafo 1.2.3. del documento redatto dall'OIV «Impairment test dell'avviamento in contesti di crisi finanziaria reale», che testualmente recita «il management deve valutare la ragionevolezza della differenza fra il valore recuperabile e la quotazione di borsa, alla luce di tutti gli elementi che possono concorrere a spiegare tale differenza», vengono di seguito riportati i principali fattori individuati:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e Fair Value);
- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

Infine, il Gruppo ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC, tasso di crescita e flussi finanziari), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test di secondo livello. Un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,1%, una riduzione dello stesso importo del tasso di crescita e una riduzione dei flussi finanziari di circa Euro 3 milioni nel *terminal value* comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Nota 14) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40 si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per acquisti e vendite e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2023
Investimenti immobiliari	2.016.097	11.877	0	21.216	(145.679)	38.556	1.942.066
Diritti d'uso IFRS16	25.233	62	0	0	(8.309)	0	16.987
Investimenti immobiliari	**2.041.330**	**11.939**	**0**	**21.216**	**(153.988)**	**38.556**	**1.959.053**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2024
Investimenti immobiliari	1.942.066	18.575	(266.140)	15.676	(40.115)	(8.520)	1.661.542
Diritti d'uso IFRS16	16.987	7	0	0	(6.702)	0	10.292
Investimenti immobiliari	**1.959.053**	**18.582**	**(266.140)**	**15.676**	**(46.817)**	**(8.520)**	**1.671.834**

Il decremento dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce Investimenti immobiliari è determinato dai seguenti fattori:

- apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia.;
- esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;
- cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;
- riclassifica attività destinate alla vendita: in data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, il contratto per la cessione del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj. Al 31 dicembre 2024 il fair value relativo all'immobile, pari ad Euro 8.520 migliaia, è stato riclassificato tra le attività destinate alle vendita;
- interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 18.582 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
  - restyling del centro commerciale Leonardo;
  - fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;
  - impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;
  - revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.
- adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 18.575 migliaia e svalutazioni per Euro 40.115 migliaia con un impatto netto negativo pari ad Euro 24.439 migliaia;
- svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore dei diritti d'uso relativi alle gallerie commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo, sulla base delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 6.702 migliaia.

Nota 15) Fabbricato

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	10.201	38	0	0	10.239
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	(246)	(3.449)
Valore netto contabile	6.998	38	0	(246)	6.790

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	10.239	21	0	0	10.260
Fondo ammortamento	(3.449)	0	0	(248)	(3.697)
Valore netto contabile	6.790	21	0	(248)	6.563

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	3.254	51	0	0	3.305
Fondo ammortamento	(3.168)	0	0	(27)	(3.195)
Impianti e macchinari	**86**	**51**	**0**	**(27)**	**110**
Costo storico	7.846	616	0	0	8.462
Fondo ammortamento	(5.506)	0	0	(482)	(5.988)
Attrezzature e altri beni	**2.340**	**616**	**0**	**(482)**	**2.474**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	3.305	10	0	0	3.315
Fondo ammortamento	(3.195)	0	0	(34)	(3.229)
Impianti e macchinari	**110**	**10**	**0**	**(34)**	**86**
Costo storico	8.462	444	0	0	8.906
Fondo ammortamento	(5.988)	0	0	(530)	(6.518)
Attrezzature e altri beni	**2.474**	**444**	**0**	**(530)**	**2.388**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente agli ammortamenti dell'esercizio solo parzialmente compensati dagli incrementi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. Immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	36.638	9.941	0	(409)	(5.250)	(38.556)	2.364
Acconti	24	0	(24)	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	**36.662**	**9.941**	**(24)**	**(409)**	**-5.250**	**-38.556**	**2.364**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. Immob.	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	2.364	0	0	114	0	0	2.478
Acconti	0	6	0	0	0	0	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	**2.364**	**6**	**0**	**114**	**0**	**0**	**2.484**

Al 31 dicembre 2024 le immobilizzazioni in corso sono costituite principalmente:

- dal terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,2 milioni;
- dai costi sostenuti per restyling in corso presso il centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce immobilizzazioni in corso e acconti sono relative:

- alla rivalutazione, per Euro 114 migliaia, del progetto Ampliamento Porto Grande;
- all'incremento netto degli acconti per Euro 6 migliaia.

Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite relative alle società italiane, mentre le passività per imposte differite esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria accolgono la fiscalità differita della società controllata rumena.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	14.787	15.559	(772)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	4.685	4.469	216

Di seguito si forniscono i dettagli delle Attività per imposte anticipate e delle imposte differite passive delle società italiane:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi tassati	388	483	(95)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
Operazioni irs	397	327	70
IFRS 16	2.338	2.330	8
Totale attività per imposte anticipate	**6.712**	**6.729**	**(17)**

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.015)	(2.235)	220
Operazioni irs	0	0	0
Altri effetti	(12)	(25)	13
Passività per imposte differite	**(2.027)**	**(2.260)**	**233**

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Il decremento del credito per imposte anticipate è dovuto alla variazione della fiscalità differita sui fondi tassati solo parzialmente compensato dall'incremento della fiscalità relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) a seguito dell'incremento del Fair Value negativo dei contratti Irs in essere e delle variazioni relativa all'applicazione dell'IFRS 16.
Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari detenuti da IGD Service.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo nel breve/medio periodo, corroborata anche dagli imponibili consuntivati negli anni scorsi si ritiene che le perdite evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.
Il saldo al 31 dicembre 2024 delle Attività per imposte anticipate, pari ad Euro 6.712 migliaia, e delle Passività per imposte differite, pari ad Euro 2.027 migliaia, ammonta ad Euro 4.685 migliaia relativamente alle società italiane.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	6.712	6.729	(17)
Passività per imposte differite	(2.027)	(2.260)	233
Totale attività per imposte anticipate nette	**4.685**	**4.469**	**216**

Nella voce passività per imposte differite, esposta in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risulta iscritta la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena Win Magazin S.A., non compensabile con le imposte anticipate nette descritte precedentemente in quanto relative a imposte sul reddito applicate a giurisdizioni fiscali differenti.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	14.787	15.559	(772)
Passività per imposte differite	**14.787**	**15.559**	**(772)**

Di seguito si riporta la movimentazione delle imposte anticipate e differite.

	31/12/2023	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2024
Attività per imposte anticipate nette Italia	4.469	151	65	0	4.685
Totale attività per imposte anticipate nette	**4.469**	**151**	**65**	**0**	**4.685**

	31/12/2023	Effetto a Conto Economico 2024	Effetto a Patrimonio Netto	Variazione per traduzione	31/12/2024
Passività per imposte differite Romania	(15.559)	760	0	11	(14.788)
Totale passività per imposte differite	**(15.559)**	**760**	**0**	**11**	**(14.788)**
Totale effetti dell'anno		**911**	**65**	**11**	

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi cauzionali	118	102	16
Crediti verso altri	22	10	12
Crediti vari e altre attività non correnti	**140**	**112**	**28**

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" è in lieve incremento rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2023, principalmente per l'incremento dei crediti per depositi cauzionali.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2024
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	**23**	**0**	**0**	**0**	**23**
Millennium Center	4	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Fondo FOOD	0	259.701	(155.000)	(24.411)	80.290
Food SPV	0	10	(10)	0	-
Partecipazioni in società collegate	**25.670**	**259.711**	**(155.010)**	**(24.411)**	**105.960**
Partecipazioni in altre imprese	**22**	**0**	**0**	**0**	**22**
Partecipazioni	**25.715**	**259.711**	**(155.010)**	**(24.411)**	**106.005**

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

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

Il portafoglio è composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia).

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

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

- al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Inoltre, IGD Service ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Il fondo è stato istituito mediante delibera approvata dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione del 22 febbraio 2024, che allo stesso tempo ha approvato il relativo regolamento.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel fondo Food, tenuti in considerazione gli obiettivi, la struttura di governance e i processi decisionali così come disciplinati nel regolamento del fondo, considerata la normativa di riferimento, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale.
Conseguentemente, la partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote, ovvero le quote di Classe A con rendimento privilegiato) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo (come previsto dall'IFRS 10.25.b) utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow).
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del fair value sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,88%;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come rappresentati nel business plan assunto dai quotisti del fondo in sede di underwriting il 23 febbraio 2024.

Si riepiloga di seguito l'esito della valutazione a fair value:

	Fair Value	Carring Amount (*)	Cover Impairment
Partecipazione Fondo Food	80.290	104.701	(24.411)
Totale	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**

(*) Comprensivo dei costi accessori direttamente imputati all'operazione

Infine, sulla base delle valutazioni effettuate e sull'assunto che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, la contabilizzazione della partecipazione nel fondo Food nel bilancio consolidato è avvenuta utilizzando il metodo del patrimonio netto tra imprese collegate, come previsto dallo IAS 28.10.
Il Fondo Juice, di cui IGD SIIQ detiene una quota del 40%, è stato costituito, nel corso dell'esercizio 2021 tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare. La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è risultata allineata allo scorso esercizio.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività finanziarie non correnti	**176**	**174**	**2**

La voce contiene il finanziamento concesso a Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 176 migliaia, già al netto della svalutazione pari a 430 migliaia di Euro. Il Gruppo, in considerazione degli aggiornamenti sulla liquidazione della società, ritiene recuperabile il valore residuo di tale finanziamento.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	31/12/2024
Progetto Porta a Mare	23.970	898	(2.082)	(846)	21.940
Acconti	57	0	(8)	0	49
Rimanenze e acconti	**24.027**	**898**	**(2.090)**	**(846)**	**21.989**

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: *(i)* un incremento in relazione agli interventi realizzati nei sub ambiti Officine Storiche residenziale, Molo, Lips e Arsenale, per un importo complessivo pari a circa Euro 898 migliaia, *(ii)* un decremento in relazione alla vendita di 4 unità residenziali e 5 box auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 2.082 migliaia, *(iii)* una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 846 migliaia e *(iv)* una riduzione degli acconti ricevuti per Euro 8 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	21.733	26.012	(4.279)
Fondo svalutazione crediti	(11.191)	(16.336)	5.145
Crediti commerciali e altri crediti	**10.542**	**9.676**	**866**

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 866 migliaia prevalentemente per la variazione positiva delle fatture e delle note di credito da emettere Italia e Romania per maggiori ricavi variabili e minori sconti per circa 1,2 milioni solo parzialmente compensata dalla riduzione dei crediti netti per fatture emesse per circa 0,3 milioni.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	4.942	1.222	435	2.382	820	1.232	10.699	21.733
Crediti commerciali lordi	**4.942**	**1.222**	**435**	**2.382**	**820**	**1.232**	**10.699**	**21.733**

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2024 risultano pari a 1.136 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato

calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2024 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.
L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 6.281 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.
Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**16.336**	**17.988**	**(1.652)**
Effetto cambio	0	(3)	3
Utilizzo	(6.281)	(2.132)	(4.149)
Accantonamento netto	1.136	440	696
Altri movimenti	0	43	(43)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	**11.191**	**16.336**	**(5.145)**

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti Italia	20.416	24.761	(4.345)
Fondo svalutazione crediti	(10.878)	(15.957)	5.079
Crediti Netti Italia	**9.538**	**8.804**	**734**
Crediti Romania	1.318	1.251	67
Fondo svalutazione crediti	(313)	(379)	66
Crediti Netti Romania	**1.005**	**872**	**133**
Totale Crediti Netti	**10.543**	**9.676**	**867**

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	67	149	(82)
Librerie Coop s.p.a.	7	26	(19)
Alleanza Luce e Gas	0	32	(32)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2	45	(43)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	7	(5)
Consorzio Cone'	2	3	(1)
Consorzio Clodì	2	3	(1)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	2	0
Consorzio I Bricchi	2	227	(225)
Consorzio Katané	35	3	32
Consorzio Lame	2	2	0
Consorzio Leonardo	2	2	0
Consorzio La Torre	2	7	(5)
Consorzio Porta a Mare	31	10	21
Consorzio Sarca	2	2	0
Consorzio Punta di Ferro	2	2	0
Millennium Center	6	14	(8)
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	0	0
Consorzio Esp	0	0	0
Fondo Juice	0	46	(46)
Consorzio La Favorita	3	22	(19)
Consorzio Le Porte di Napoli	319	423	(104)
Consorzio Casilino	41	38	3
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	3	(3)
Fondo FOOD	274	0	274
Food SPV	3	0	3
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**808**	**1.066**	**(258)**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

Nota 25) Altre attività correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	256	2.558	(2.302)
Erario C/IRES	544	470	74
Erario C/IRAP	156	434	(278)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	0	69	(69)
Ratei e risconti	1.310	2.143	(833)
Costi sospesi	125	1.849	(1.724)
Altri costi per servizi	498	811	(313)
Altre attività correnti	**2.889**	**8.334**	**(5.445)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.445 migliaia principalmente per la riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e al rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024 che ha quasi interamente coperto i costi sostenuti nel 2023 per i lavori di ripristino a seguito dell'alluvione del centro commerciale Lungo Savio di Cesena.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	4.712	6.046	(1.334)
Cassa	29	23	6
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**4.741**	**6.069**	**(1.328)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2024 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 1.328 migliaia, per effetto della cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui. Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

Nota 27) Attività destinate alla vendita

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività destinate alla vendita	8.520	0	8.520
Attività destinate alla vendit	**8.520**	**0**	**8.520**

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. Al 31 dicembre 2024 l'immobile oggetto di cessione è stato riclassificato dagli investimenti immobiliari alle attività destinate alla vendita

Nota 28) Patrimonio Netto

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	**380.388**	**453.079**	**(72.691)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.323)	(6.322)	(1)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	379	349	30
Riserva di cash flow hedge	(1.254)	(1.031)	(223)
Riserva fair value	187.407	212.586	(25.179)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	256	238	18
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	38.992	53.584	(14.592)
Altre riserve disponibili	29.045	61.789	(32.744)
Utili (perdite) netto esercizio	**(60.115)**	**(102.546)**	**42.431**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.031)	(20.814)	(9.217)
Utile (perdita) dell'esercizio	(30.084)	(81.732)	51.648
Patrimonio netto di gruppo	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	**0**	**0**	**0**
Patrimonio netto totale	**970.273**	**1.000.533**	**(30.260)**

Il patrimonio netto di Gruppo, al 31 dicembre 2024, si è attestato a 970.273 migliaia di Euro e la variazione negativa pari a 30.260 migliaia di Euro è dovuta:

- all'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 223 migliaia di Euro;
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro mille;
- all'adeguamento positivo della riserva Rideterminazione dei piani a benefici definitivi per un importo pari ad Euro 30 migliaia per la capogruppo ed Euro 18 migliaia per una società controllata;
- alla perdita dell'esercizio di competenza del Gruppo per Euro 30.084 migliaia.

Prospetto di raccordo fra il Patrimonio Netto e il risultato di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. e il Patrimonio Netto e il risultato consolidato di Gruppo:

PROSPETTO DI RACCORDO FRA BILANCIO DI ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO				
	RISULTATO NETTO		PATRIMONIO NETTO	
	Del Gruppo	Di Terzi	Del Gruppo	Di Terzi
SALDI COME DA BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA CAPOGRUPPO	**(26.921)**	0	**1.022.456**	0
Patrimonio netto e risultato d'esercizio delle imprese consolidate	1.365	0	172.086	0
Storno dividendi	(4.500)	0	0	0
Valore di carico delle partecipazioni consolidate	0	0	(226.844)	0
Effetto Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(28)	0	30	0
Rettifica plusvalenza vendta cespiti società controllate	0	0	(1.436)	0
Attribuzione differenze ai beni delle imprese consolidate				
- Avviamento da consolidamento Win Magazin S.A.	0	0	3.973	0
- Avviamento da consolidamento Winmarkt management SRL	0	0	1	0
- Avviamento da consolidamento RGD Ferrara	0	0	7	0
SALDI COME DA BILANCIO CONSOLIDATO	**(30.084)**	**0**	**970.273**	**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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per Mutui		**450.566**	**556.521**	**(105.955)**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	44.467	47.451	(2.984)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	3.229	4.177	(948)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	2.886	4.756	(1.870)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	0	12.501	(12.501)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	6.628	15.450	(8.822)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	212.912	213.041	(129)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	13.972	18.977	(5.005)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/08/2028	166.472	240.168	(73.696)
Debiti per prestiti obbligazionari		**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	59.434	57.966	1.468
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	224.327	307.318	(82.991)
Debiti verso altri finanziatori		**7.276**	**15.492**	**(8.216)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.347	1.752	(405)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	580	4.008	(3.428)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	5.349	9.732	(4.383)
Passività finanziarie non correnti		**741.603**	**937.297**	**(195.694)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2023	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2024
Debiti per Mutui	556.521	(63.236)	3.151	(45.869)	450.566
Debiti per prestiti obbligazionari	365.284	(91.351)	9.828	0	283.761
Debiti per IFRS 16	13.740	0	0	(7.811)	5.929
Debiti verso altri finanziatori	1.752	0	0	(406)	1.347
TOTALI	**937.297**	**(154.587)**	**12.979**	**(54.086)**	**741.604**

Debiti per mutui

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in decremento di Euro 105.955 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. Tale variazione è dovuta:

- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro;
- alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei Centri Commerciali Fonti del Corallo e Centro Nova.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro e all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2023	QUOTA CORRENTE 31/12/2023	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2024	Oneri finanziari al 31/12/2024	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2024	QUOTA CORRENTE 31/12/2024	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	61.285					61.285			
costi accessori all'operazione	(3.319)			1.468		(1.851)			
Rateo cedola 31.12.23		283			(283)		0		
Interessi pagati					1.486				
Rateo cedola 31.12.24					2.261		2.261		
Totale Bond 400 ML	**57.966**	**756**	**0**	**1.468**	**3.464**	**59.434**	**2.261**	**7,000%**	**8,50%**
Bond 310 ML	328.606		(91.351)			237.255			
costi accessori all'operazione	(21.288)			8.360		(12.928)			
Rateo cedola 31.12.23		2.036			(2.036)		0		
Interessi pagati					8.495				
Rateo cedola 31.12.24					8.589		8.589		
Totale Bond 310 ML	**307.318**	**0**	**(91.351)**	**8.360**	**15.048**	**224.327**	**8.589**	**7,000%**	**8,50%**
Totale prestiti Obbligazionari	**365.284**	**756**	**(91.351)**	**9.828**	**18.512**	**283.761**	**10.850**		
Totale oneri finanziari				**9.828**	**18.512**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)	Note
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	08/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,82					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2028	Bilancio IGD Sfq SpA: Rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti intercompany non superiore al 2,70	0,84					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,82					Finanziamento estinto 11/02/2025
Bper Banca	Centro Commerciale La Torre (ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2027							Finanziamento estinto 11/02/2025
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (galleria) Centro commerciale Porto Grande (galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Città della Stelle (galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (posta ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili Ebard da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > o uguale 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di Ipoteca, non superiore al 50%.	43,22%	2,28	13,76%	2,03	44,22%	
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (posta ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Ebard da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (posta ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Ebard da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (posta ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Ebard da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/03/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (posta ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili Ebard da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/03/2028							

Nota 30) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2024	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	2.863	(54)	(262)	258	84	2.889

	01/01/2023	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	2.756	97	(328)	242	96	2.863

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ rilevato alla data della valutazione.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	ISTAT 2022
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2024*
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,38%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2024

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	2.700
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	2.861
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	2.839
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	2.719
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	2.795
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	2.776
Service Cost pro futuro annuo	261
Duration del piano	16
Erogazioni previste nel 1° anno	112
Erogazioni previste nel 2° anno	216
Erogazioni previste nel 3° anno	122
Erogazioni previste nel 4° anno	131
Erogazioni previste nel 5° anno	225

Nota 31) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2024	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifiche	31/12/2024
Fondo Imposte e tasse	2.585	(44)	628	31	3.200
Fondo rischi ed oneri diversi	2.397	0	1.387	(31)	3.753
Fondo salario variabile	1.390	(1.131)	544	0	803
Fondi per rischi e oneri futuri	**6.372**	**(1.175)**	**2.559**	**0**	**7.756**

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2024 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: (i) tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), (ii) classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, (iii) qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e (iv) accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso, ad eccezione di Guidonia per cui non è stato possibile ottenere la sospensiva di pagamento dei nuovi accertamenti.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai centri commerciali di Palermo, Ravenna e Guidonia.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2025 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2024. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2024.

Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2024 tale fondo è stato rilasciato per Euro 107 migliaia in quanto l'accantonamento fatto negli esercizi precedenti è ritenuto eccedente rispetto alla previsione di raggiungimento degli obiettivi fissati ad inizio piano.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 3.753 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per:

- l'accantonamento, pari ad Euro 112 migliaia per lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024;
- l'accantonamento, pari ad Euro 1.300 migliaia, in relazione a lavori a carico di Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025.

In data 25 ottobre 2024, il Dott. Claudio Albertini ha notificato a IGD SIIQ un atto di citazione, presso il Tribunale civile di Bologna, con il quale ha chiesto il riconoscimento di compensi in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministrato Delegato della Società. La prima udienza è fissata per il 6 marzo 2025. 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 2024 adeguati a coprire eventuali passività che dovessero emergere dal contenzioso.

Nota 32) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Impegni verso il comune di Livorno	4.039	4.039	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	313	313	0
Fees finanziamento INTESA	305	408	(103)
Debiti garanzia SACE	212	533	(321)
Debity entry tax regime SIINQ	273	516	(243)
Altre passività	416	531	(115)
Debiti vari e altre passività	**6.358**	**7.140**	**(782)**

La voce "Impegni verso il comune di Livorno" accoglie l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 587 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.452 migliaia.

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- decremento della voce "fees finanziamento INTESA" per effetto della riclassifica tra le passività correnti delle fees, pari ad Euro 103 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2025 in relazione al finanziamento sottoscritto nel corso del 2023 con Intesa San Paolo;
- decremento per Euro 321 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2025 a fronte dei finanziamenti da nominali *(i)* Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e *(ii)* Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- decremento, pari ad Euro 243 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio. L'imposta di entrata nel regime SIINQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	9.912	(5.502)
Librerie Coop s.p.a.	0	19	(19)
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	0	25	(25)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	450	(450)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**4.465**	**10.459**	**(5.994)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. La variazione del periodo è imputabile principalmente alla restituzione dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni ed affitto di ramo d'azienda collegati agli immobili ceduti al Fondo Food.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 33) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Totale debiti verso banche		2.756	0	2.756
MPS c/c passivo		1.694	0	1.694
BNL - Hot money	27/12/2024 - 21/01/2025	1.062	0	1.062
Totale debiti per mutui		47.960	27.173	20.787
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.427	3.551	(124)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	935	(2)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.871	1.831	40
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	12.540	2.645	9.895
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 30/09/2026	9.075	10.384	(1.309)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	5.237	0	5.237
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	0	83	(83)
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	14.877	7.744	7.133
Totale debiti verso altri finanziatori		8.222	7.879	343
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	411	393	18
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.428	3.288	140
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.383	4.198	185
Totale debiti per prestiti obbligazionari		10.850	2.319	8.531
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	2.261	283	1.978
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	8.589	2.036	6.553
Passività finanziarie correnti		**69.788**	**37.371**	**32.417**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2023	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2024
Debiti verso banche	0	2.756	0	0	0	2.756
Debiti per Mutui	27.173	0	(27.173)	2.091	45.869	47.960
Debiti per prestiti obbligazionari	2.319	0	0	8.531	0	10.850
Debiti per IFRS 16	7.486	0	(7.486)	0	7.811	7.811
Debiti verso altri finanziatori	393	0	(393)	6	406	411
TOTALI	37.371	2.756	(35.052)	10.628	54.086	69.789

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- all'apertura di un nuovo finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 1.000.000;
- all'utilizzo di linee di credito non committed per Euro 1.694 migliaia;
- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti.

Nota 34) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023, predisposto sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.
Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione sulla Gestione per maggiori commenti.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(4.741)	(6.069)	1.328
LIQUIDITA'	**(4.741)**	**(6.069)**	**1.328**
Passività finanziarie correnti	2.756	0	2.756
Quota corrente mutui	47.960	27.173	20.787
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.222	7.879	343
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.850	2.319	8.531
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**69.788**	**37.371**	**32.417**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**65.047**	**31.302**	**33.745**
Attività finanziarie non correnti	(176)	(174)	(2)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	7.276	15.492	(8.216)
Passività finanziarie non correnti	450.566	556.521	(105.955)
Prestiti obbligazionari	283.761	365.284	(81.523)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**741.427**	**937.123**	**(195.696)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**806.474**	**968.425**	**(161.951)**

L'Indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 162 milioni, per effetto dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 dalla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.
Come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 2.5 della Relazione sulla Gestione con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, nel corso del secondo trimestre 2024, IGD ha:

- rimborsato parzialmente il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;
- rimborsato parzialmente il finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun

immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;

- rimborsato parzialmente il finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio Netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 31 dicembre 2024, pari a 0,83, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

Le linee di credito a scadenza (Commited Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 31 dicembre 2024.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella Nota 32, costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.155 migliaia ed a Euro 3.749 migliaia.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti vs fornitori entro	13.731	22.405	(8.674)
Debiti commerciali e altri debiti	**13.731**	**22.405**	**(8.674)**

I debiti verso fornitori registrano un decremento pari ad Euro 8.674 migliaia principalmente per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e per i minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023.

Nota 36) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	484	759	(275)
Alleanza Luce e Gas	0	3	(3)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	9	44	(35)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	175	26	149
Consorzio Cone'	9	144	(135)
Consorzio Clodl	0	104	(104)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	119	102	17
Consorzio I Bricchi	29	0	29
Consorzio Katané	46	4	42
Consorzio Lame	15	143	(128)
Consorzio Leonardo	6	72	(66)
Consorzio La Torre	15	15	0
Consorzio Porta a Mare	65	0	65
Consorzio Sarca	129	307	(178)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	23	(23)
Consorzio Punta di Ferro	1	105	(104)
Millennium Center	20	100	(80)
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	108	102	6
Consorzio Le Porte di Napoli	33	17	16
Consorzio Casilino	118	119	(1)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**1.395**	**2.203**	**(808)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate, pari ad Euro 808 migliaia, è dovuto al decremento dei debiti verso la società controllante Coop Alleanza 3.0. e alla riduzione dei debiti verso alcuni consorzi con cui erano presenti crediti che a fine anno sono stati compensati
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 37) Passività per imposte

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	747	709	38
Debiti per IRAP	0	33	(33)
Debiti per IRES	196	230	(34)
Debiti per IVA	165	123	42
Altri debiti tributari	80	0	80
Debity entry tax regime SIINQ	273	258	15
Passività per imposte	**1.461**	**1.353**	**108**

La voce risulta in lieve incremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per la variazione positiva delle ritenute e degli altri debiti tributari.

Nota 38) Altre passività correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	430	337	93
Ratei e risconti	2.813	1.294	1.519
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.248	1.016	232
Depositi cauzionali	8.983	8.915	68
Debiti vs azionisti per dividendi	1	1	0
Acconti esigibili entro esercizio	10	30	(20)
Debiti vs amministratori per emolumenti	71	168	(97)
Extension fees INTESA	102	0	102
Debiti garanzia SACE	756	436	320
Extension fees BNL	312	312	0
Altre passività	496	815	(319)
Altre passività	**15.230**	**13.332**	**1.898**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

L'incremento, pari ad Euro 1.898 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par. 18.

	CREDITI E ALTRE 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	67	0	484	4.410	0	0	45	0
Librerie Coop s.p.a.	7	0	0	0	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	0	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2	0	0	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	0	9	0	0	0	68	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	175	0	0	0	197	0
Consorzio Cone'	2	0	9	0	0	0	96	0
Consorzio Clodì	2	0	0	0	0	0	11	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	0	119	0	0	0	262	0
Consorzio I Bricchi	2	0	29	0	0	0	2	0
Consorzio Katané	35	0	46	0	0	0	323	0
Consorzio Leme	2	0	15	0	0	0	4	0
Consorzio Leonardo	2	0	6	0	0	0	139	0
Consorzio La Torre	2	0	15	0	0	0	250	0
Consorzio Porta a Mare	31	0	65	0	0	0	58	0
Consorzio Sarca	2	0	129	0	0	0	660	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0	0	0	0	15	0
Consorzio Punta di Ferro	2	0	1	0	0	0	34	0
Millennium Center	6	0	20	0	0	0	231	0
Fondo Juice	0	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	3	0	108	0	0	0	11	0
Consorzio Le Porte di Napoli	319	0	33	0	0	0	237	0
Consorzio Casilino	41	0	118	0	0	0	260	0
Fondo FOOD	274	0	0	0	0	0	0	262.505
Alliance SIINQ S.r.l.	3	0	0	0	0	0	0	218
Totale	808	0	1.395	4.465	0	0	2.917	262.723
Totale bilancio	36.228	176	30.356	10.823	811.391	140		
Totale incremento/decremento dell'anno							19.396	266.140
Incidenza %	2,23%	0,00%	4,60%	41,25%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	15.069	0	554	165
Librerie Coop	909	0	23	0
Unicoop Tirreno	704	0	70	0
Fondo Food	303	0		0
Consorzio Le Porte di Napoli	296	5	4	0
Alleanza Luce e Gas	250	0	36	0
Consorzio Katané	245	0	6	0
Consorzio Esp	243	0	475	0
Consorzio La Torre	237	0	1	0
Consorzio Leonardo	233	0	174	0
Consorzio Lame	215	0	34	0
Consorzio Sarca	208	0	483	0
Food SPV	205	0		0
Consorzio Le Maioliche	203	0	448	0
Consorzio Conè	198	0	246	0
Consorzio Porta a Mare	196	0	790	0
Consorzio Punta di Ferro	194	0	(16)	0
Consorzio Casilino	189	0	4	0
Consorzio dei proprietari Maremà	175	0	57	0
Consorzio dei proprietari Centro Luna	165	0	13	0
Consorzio La Favorita	154	0	33	0
Fondo Juice	139	0	0	0
Consorzio I Bricchi	136	0	476	0
Consorzio dei proprietari Fonti del Corallo	0	0	(178)	0
Millennium Center	117	0	19	0
Consorzio Gran Rondò	71	0	125	0
Consorzio Clodì	65	0	26	0
Totale	**21.118**	**5**	**3.904**	**165**
Totale bilancio	**145.249**	**392**	**41.219**	**67.527**
Incidenza %	**14,54%**	**1,28%**	**9,47%**	**0,24%**

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop..
Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 15,1 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing, attività in esaurimento a seguito del completamento dell'internalizzazione della struttura IT;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 909 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 250 migliaia.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 0,7 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l. e Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a crediti/debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate IGD Service S.r.l. e Win Magazin S.A.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al facility management svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Nota 40) Gestione del rischio finanziario

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. Il Gruppo si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e

chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto, individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.
Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" e, tenuto conto della curva dei tassi, anche di altre forme di copertura come "Cap" e "Collar", che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 77,64% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS 7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
		Conto economico				Patrimonio Netto			
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Attività fruttifere di interessi	Euribor	0	61	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.093)	(4.897)	4.084	4.873	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		1.592	2.347	(3.781)	(1.867)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	2.159	4.730	(5.928)	(6.482)
Totale		(2.501)	(1.411)	303	1.674	6.753	11.808	(6.482)	1.060

Le assunzioni alla base della *sensitivity analysis* sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- l'analisi per le linee a breve (hot money) e per i depositi è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- è stato utilizzato uno shift parallelo iniziale della curva dei tassi di +100/-100 basis point (+100/-10 basis point al 31 dicembre 2023);

- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Rischi di cambio

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	2024	2023
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	140	112
Crediti commerciali e altri crediti	10.542	9.676
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	808	1.066
Altre attività	1.933	4.872
Disponibilità liquide equivalenti	4.712	6.069
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	176	174
Totale	**18.311**	**21.969**

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed). Si rimanda a quanto riportato nella relazione sulla gestione in merito alla copertura delle prossime scadenze finanziarie.

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.
I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.
Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.
La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.
Le assunzioni alla base della maturity analysis sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi forward al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie. Alla data di chiusura di bilancio, tutti i derivati hanno *Fair Value* negativo;
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2024 PASSIVITA'	A vista	<3 mesi	3-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	>5 anni	Totale
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.184	13.303	16.566	40.810	54.442	442.945	0	569.249
Leasing	40	79	116	231	460	941	0	1.867
IFRS 16	0	1.953	1.953	3.906	4.574	774	0	13.160
Bond	0	0	17.461	0	20.087	318.040	0	355.587
Linee a B/T	0	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Totale	1.224	16.334	36.096	44.946	79.563	762.700	0	940.863
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(314)	209	67	584	864	31	0	1.441
Totale	(314)	209	67	584	864	31	0	1.441
Esposizione al 31 dicembre 2023	909	16.543	36.163	45.531	80.426	762.732	0	942.304

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2023 PASSIVITA'	A vista	<3 mesi	3-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	>5 anni	Totale
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.340	9.430	15.576	24.972	65.620	588.292	943	706.173
Leasing	42	84	125	241	464	1.401	0	2.357
IFRS 16	0	1.872	1.872	3.744	7.811	5.928	0	21.227
Bond	0	0	10.115	0	23.118	447.661	0	480.894
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.382	11.386	27.688	28.957	97.013	1.043.282	943	1.210.651
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Totale	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Esposizione al 31 dicembre 2023	930	11.140	27.328	28.270	98.241	1.044.841	943	1.211.693

Nel primo semestre 2024 IGD ha effettuato un rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro e un rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro. Si segnala che come rappresentato all'interno degli eventi successivi in data 11 febbraio 2025 è stata perfezionata un'operazione di finanziamento di 615 milioni di euro che ha rimodulato e allungato le scadenze delle passività finanziarie e ridefinito le linee di credito committed.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

- il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra l'indebitamento finanziario netto e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2023 tale rapporto era pari allo 0,97x, mentre al 31 dicembre 2024 il rapporto si è decrementato attestandosi allo 0,83x;
- il mantenimento del rapporto tra Indebitamento finanziario netto (al netto dei debiti per leasing finanziario contratto per l'acquisto della sede aziendale) e valore del patrimonio immobiliare inferiore al 50% (loan to value). Al 31 dicembre 2024 tale rapporto è pari al 44,4% in decremento rispetto al 48,02% del 31 dicembre 2023.

Conflitto in Ucraina e Medio Oriente e scenario macroeconomico

- La Direzione del Gruppo ha ritenuto che il conflitto in Ucraina e in Medio Oriente e i conseguenti impatti sullo scenario macroeconomico rappresentino un fatto rilevante. Gli impatti per il Gruppo IGD correnti e attesi, pur essendo rilevanti come indicato nella Relazione sulla gestione, non hanno determinato la necessità di rivedere le stime dei valori di bilancio al 31 dicembre 2024, in considerazione sia che il Gruppo non è esposto né maniera diretta né indiretta ai rischi derivanti dal conflitto e sia che tutti gli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2024 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

Nota 41) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap" e tenuto conto della curva dei tassi anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.155	2.649	(494)	2
Passività per strumenti derivati	(3.749)	(3.854)	105	2
IRS effetto netto	**(1.593)**	**(1.205)**	**(388)**	

Dettaglio Contratti	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0.5925%
Importo Nominale iniziale	23.430.000	14.058.000	9.372.000	34.625.000	34.625.000
Importo Nominale al 31.12.2024	6.270.000	3.762.000	2.508.000	23.750.000	23.750.000
Data Accensione	30/12/2011	31/12/2011	30/12/2011	06/07/2017	06/07/2017
Data Scadenza	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,429%	2,427%	2,429%	0,5925%	0,5925%

Dettaglio Contratti	IRS 263_270 copertura parziale 130 mln - MPS Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_269 copertura parziale 130 mln - Unicredit Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_268 copertura parziale 130 mln - BPER Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_266 copertura parziale 130 mln - BMP Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_265 copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%
Importo Nominale iniziale	28.260.870	22.608.696	5.652.174	14.130.435	2.826.087
Importo Nominale al 31.12.2024	27.201.087	21.760.870	5.440.217	13.600.543	2.720.109
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%

Dettaglio Contratti	IRS 263_264 copertura parziale 130 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3,18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale iniziale	22.608.696	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Importo Nominale al 30.12.2024	21.760.870	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	15/05/2023	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	10/05/2027	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%.	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 332_267 copertura parziale 120 mln - Intesa Sanpaolo Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%
Importo Nominale	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571	33.913.043
Importo Nominale al 31.12.2024	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571	32.641.304
Data Accensione	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	15/05/2023
Data Scadenza	03/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%

Nota 42) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di 615 milioni di euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di *Mandated Lead Arrangers*, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come *global coordinator*, *green loan coordinator* e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

- Linea A - 285 milioni di euro durata 5 anni,
- Linea B - 315 milioni di euro durata 7 anni,
- Linea C - 15 milioni di euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato come *green* in base al "*Green Financing Framework*" della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B sarà allocato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "*Eligible Green Projects*", di cui al "*Green Financing Framework*" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA). I proventi saranno, in particolare, utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui quattro finanziamenti *secured* bilaterali su altrettanti asset, nonché due finanziamenti *unsecured* per un totale pari a circa 298 milioni di euro) e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" (attualmente in essere per un importo pari a euro 220.006.000) e Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" (attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di euro.

Il finanziamento sottoscritto consente di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, attualmente presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di euro, che verranno riscadenziate e diluite

negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 167 milioni di euro) seguite da circa 277 milioni di euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031. A seguito di tale operazione, la durata media del debito incrementa a circa 5 anni rispetto ai 2,9 anni registrati al 30 settembre 2024.
Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che in base alle informazioni attuali ci si attende che siano rispettati.

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

- Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" attualmente in essere per un importo pari ad euro 220.006.000;
- Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro. Questa operazione è stata resa possibile grazie all'erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente.

Nota 43) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei

suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. All'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

Nota 44) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dall'IFRS 9.
Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: il Gruppo, al 31 dicembre 2024, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Investimenti detenuti fino a scadenza: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: il Gruppo ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al costo ammortizzato (al netto di eventuali svalutazioni);
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: il Gruppo non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. Il Gruppo, al 31 dicembre 2024, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dal Gruppo sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.
La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti.
La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio.
La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali.
La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi.
Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS9 al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023:

	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

	Valore contabile										
Dati al 31 dicembre 2023	Attività/ passività finanziarie designate al fair value	Attività/ passività finanziarie al fair value detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Totale	di cui corrente	di cui non corrente	Fair value
ATTIVITA'											
Altre attività non correnti											
Attività per strumenti derivati	0	0	2.649	0	0	0		2.649	0	2.649	2.649
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	112	0	0	0	0	112	0	112	112
Partecipazioni	0	0	25.715	0	0	0	0	25.715	0	25.715	25.715
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	9.676	0	0	0	0	9.676	9.676	0	9.676
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.066	0	0	0	0	1.066	1.066	0	1.066
Altre attività correnti	0	0	8.334	0	0	0	0	8.334	8.334	0	8.334
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	6.069	0	0	0	0	6.069	6.069	0	6.069
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	53.795	0	0	0	0	53.795	25.145	28.650	53.795
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854	3.854
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing	0	0	0	0	0	2.145	0	2.145	393	1.752	1.973
Bond	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	2.319	365.284	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	21.226	0	21.226	7.486	13.740	21.226
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	583.694	0	583.694	27.173	556.521	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	6.936	0	6.936	0	6.936	6.936
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	10.460	0	10.460	0	10.460	10.460
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	22.405	0	22.405	22.405	0	22.405
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	2.203	0	2.203	2.203	0	2.203
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	13.020	0	13.020	13.020	0	13.020
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.029.692	3.854	1.033.546	74.999	958.547	1.034.293

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono

iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2024 è stato stimato un credit spread pari al 5,7% (6% nel 2023).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile	
	2024	2023
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	140	112

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali	
	2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	**16.336**	**17.988**
Effetto cambio	0	(3)
Accantonamenti da svalutazioni individuali	1.136	440
Utilizzi dell'esercizio	(6.281)	(2.132)
Altri movimenti	0	43
Totale	**11.191**	**16.336**

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati detenuti dalla Capogruppo, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, sia nell'esercizio 2024 che nell'esercizio 2023 sono stati negativi rispettivamente per Euro 223 migliaia e per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2024	Valore contabile						
	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

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

Conto Economico 31/12/2023	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-23						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	2.645
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(440)	0	0	0	0
Totale	0	0	(440)	0	0	0	2.645

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2024	2023
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	387	513
Crediti vs parti correlate	5	0

INTERESSI PASSIVI	2024	2023
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	165	521
Debiti vari e altre passività	1.271	1.405
Passività finanziarie		
Mutui	38.435	30.374
Leasing	103	112
IFRS 16	1.342	1.522
Bond	28.340	17.882
Finanziamenti a breve	99	0

4.7 // Direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è controllata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di Villanova di Castenaso (Bologna) ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice Civile, di seguito viene presentato un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio di esercizio approvato da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.:

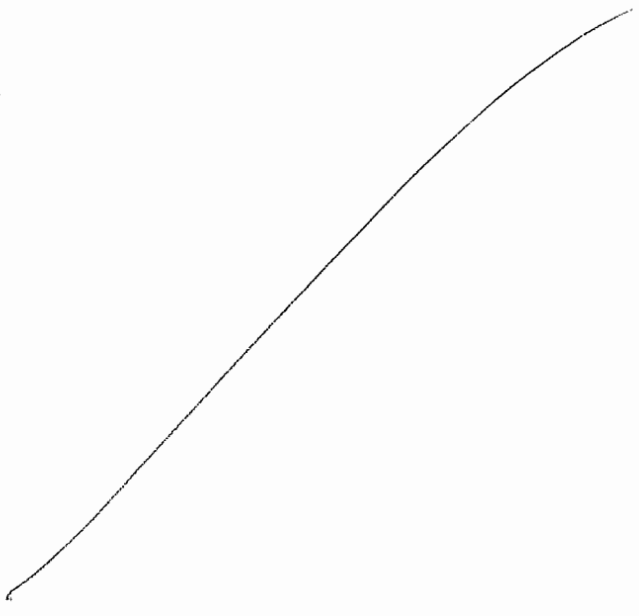
PROSPETTO RIEPILOGATIVO BILANCIO COOP Alleanza 3.0	ESERCIZIO 2023	ESERCIZIO 2022
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.902.972.568	3.923.329.875
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.327.630.565	2.645.162.383
D) - RATEI E RISCONTI	15.794.579	22.231.813
TOTALE ATTIVO	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.586.205.490	1.578.532.064
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	92.317.848	108.000.745
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	89.218.261	112.521.934
D) - DEBITI	4.475.076.058	4.788.472.856
E) - RATEI E RISCONTI	3.580.055	3.196.472
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.372.943.458	4.253.093.352
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.414.350.379)	(4.400.819.938)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	93.308.198	95.345.438
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(16.956.121)	(59.719.113)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.932.297)	(4.454.492)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**20.012.859**	**(116.554.753)**

4.8 // Elenco delle partecipazioni rilevanti

Di seguito viene fornito l'elenco integrale delle imprese e delle partecipazioni rilevanti facenti capo a IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	7.227.679,23	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIINQ S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7	Italia	258.000.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/ supermercati/Gallerie commerciali

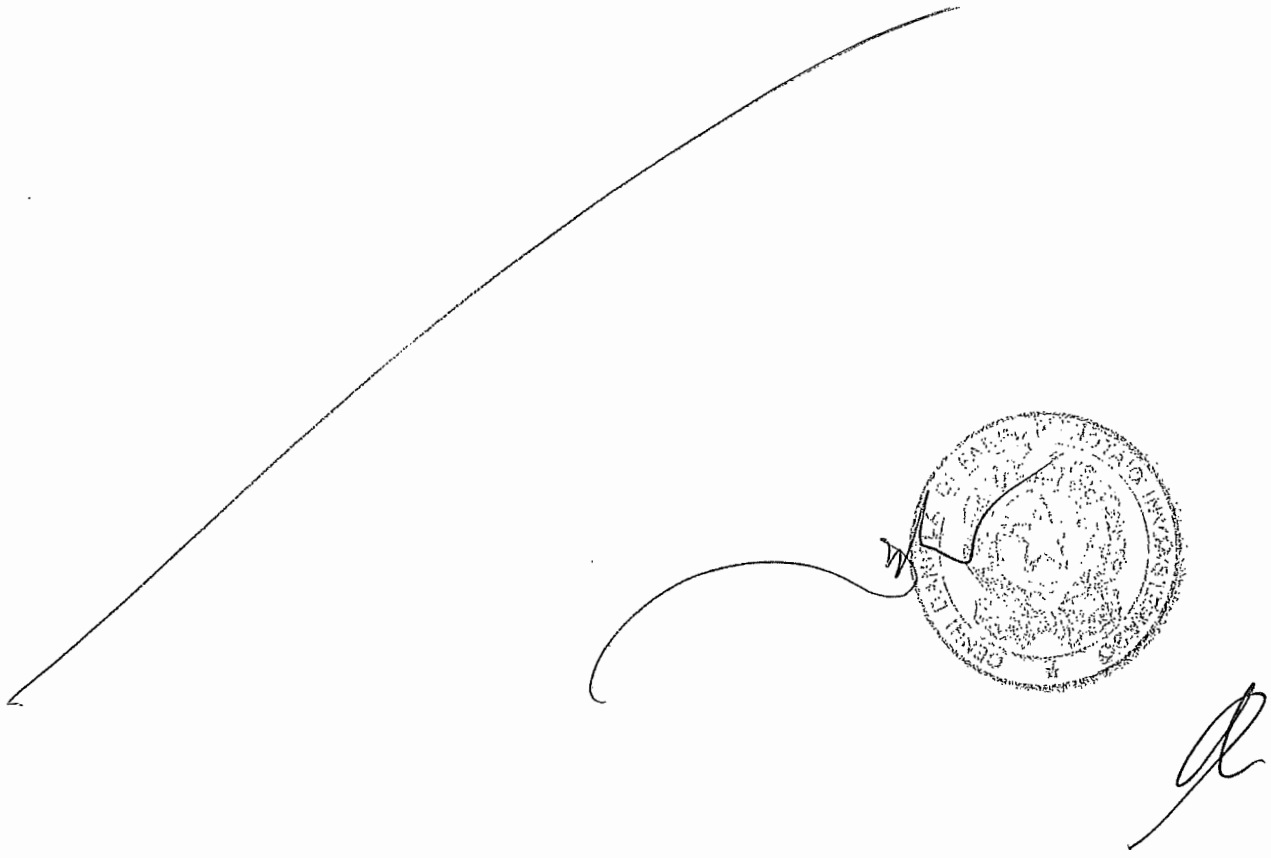
* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
** IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo



4.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2024 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

(importi in migliaia di euro)	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2024
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	152
	Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate: - IGD Service S.r.l. - Porta Medicea S.r.l.	27
	Deloitte Audit S.R.L.	Società controllate rumene	34
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	22
Gap analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	28
Altre attività	Deloitte Tax Srl	Win Magazin S.A.	7
Totale			**270**



4.10 // Attestazione del bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato, Marcello Melloni, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

   2.1 Il Bilancio Consolidato:

   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

   2.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Bologna, 6 marzo 2025

Amministratore Delegato

Roberto Zoia

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari

Marcello Melloni

4.11 // Relazione della Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

**Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e sue controllate (il "Gruppo" o "Gruppo IGD"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonchè 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 10.688.530,00 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 esso correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

Valutazione degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Al 31 dicembre 2024 il valore degli investimenti immobiliari, delle immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso è pari ad Euro 1.696 milioni (di cui Euro 2,5 milioni relativi ad investimenti immobiliari in corso e Euro 22 milioni relativi alle rimanenze per lavori in corso) corrispondente al 91,5% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dal Gruppo anche tramite due società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 106 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso e le rimanenze per lavori in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare del Gruppo è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 31,1 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare del Gruppo, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dall'attuale contesto macroeconomico, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

Le note 7, 14, 17 e 22 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dal Gruppo per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, degli investimenti immobiliari in corso e delle rimanenze per lavori in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il *management* del Gruppo responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dal Gruppo nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività dei Periti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il management del Gruppo e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal *management* del Gruppo agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dal Gruppo;
- verifica dell'informativa fornita dal Gruppo nelle note di commento al bilancio consolidato relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Deloitte.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

In data 23 aprile 2024, il Gruppo ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali (di seguito, anche il "Portafoglio").

L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio, il cui *fair value* risultava pari a circa Euro 258 milioni, in un fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano denominato Fondo Food rappresentato dal 60% di quote di classe A con rendimento privilegiato e dal 40% di quote di classe B con rendimento subordinato al rimborso delle quote di classe A; ii) la successiva cessione, per un controvalore pari a circa Euro 155 milioni, delle quote di classe A del Fondo Food a un veicolo lussemburghese detenuto da operatori del settore, conservando la quota di possesso del 40% di quote di classe B.

Il Gruppo, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Food e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Food pari al 40% di quote di classe B riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione, nel bilancio consolidato il Gruppo ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) eliminazione delle attività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Food al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

L'operazione ha determinato la rilevazione nel bilancio consolidato del Gruppo di un componente negativo di conto economico di circa Euro 29,1 milioni.

In considerazione del significativo impatto dell'operazione in questione sulle attività di bilancio e sul conto economico del Gruppo e della complessità dell'analisi del trattamento contabile abbiamo ritenuto che l'operazione descritta rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024.

Le note 8, 14 e 20 forniscono l'informativa relativa all'operazione e ai relativi effetti contabili.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- ottenimento e analisi critica dei documenti contrattuali relativi all'operazione, colloqui con il management del Gruppo IGD nonché lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione delle società del Gruppo, con il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali;
- comprensione dell'analisi svolta dal Gruppo in merito all'eliminazione delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Food come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea;
- verifica della ragionevolezza della stima contabile effettuata dal Gruppo del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Food, alla data di perdita del controllo delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte nell'ambito delle valutazioni;
- verifica della correttezza delle scritture contabili relative all'eliminazione delle attività nette cedute e all'iscrizione al *fair value*, alla data di perdita del controllo, dell'investimento nel Fondo Food tra le partecipazioni in società collegate;
- verifica dell'informativa di bilancio fornita dalla Gruppo in merito all'operazione e al trattamento contabile adottato.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Deloitte.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Deloitte.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Deloitte.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter) del D. Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo IGD al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo IGD al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2025

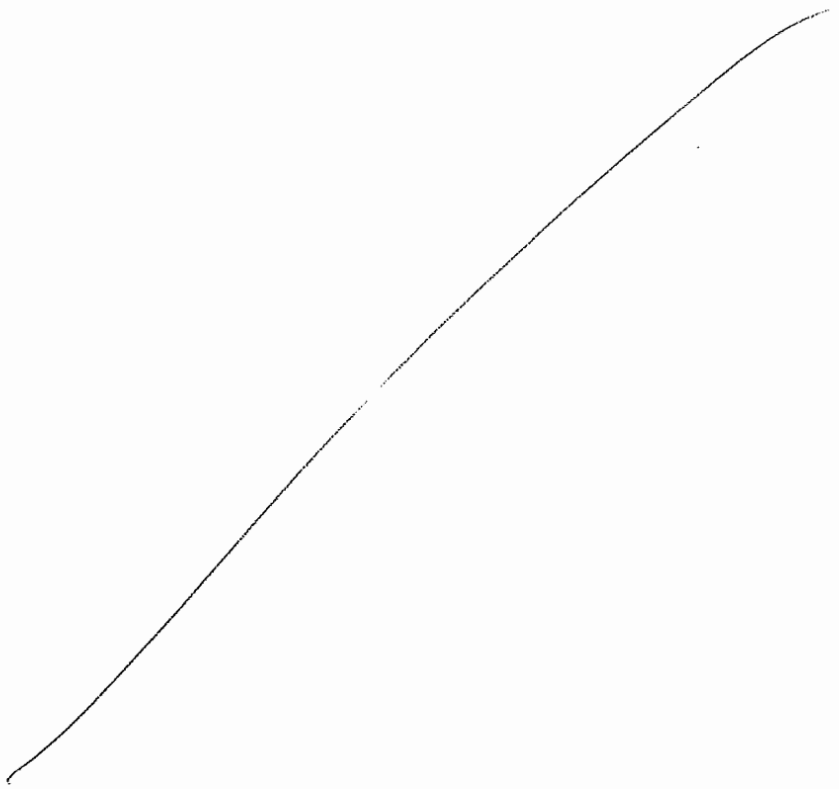
5. IGD SIIQ S.P.A. Progetto di Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024

5.1 // Conto economico

(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	**115.845.970**	**123.784.253**	**(7.938.283)**
Ricavi verso terzi		87.402.570	86.863.036	539.534
Ricavi verso parti correlate		28.443.400	36.921.217	(8.477.817)
Altri proventi	2	**1.140.095**	**1.432.819**	**(292.724)**
Altri proventi verso terzi		811.069	988.849	(177.780)
Altri proventi verso parti correlate		329.026	443.970	(114.944)
Ricavi e proventi operativi		**116.986.065**	**125.217.072**	**(8.231.007)**
Costi per servizi	3	(14.924.495)	(15.819.274)	894.779
Costi per servizi verso terzi		(11.651.190)	(12.074.047)	422.857
Costi per servizi verso parti correlate		(3.273.305)	(3.745.227)	471.922
Costi del personale	4	(6.297.132)	(6.391.522)	94.390
Altri costi operativi	5	(8.249.357)	(8.702.712)	453.355
Costi operativi		**(29.470.984)**	**(30.913.508)**	**1.442.524**
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.949.969)	(2.061.444)	111.475
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		113.850	(408.942)	522.792
Svalutazione crediti		(1.116.850)	(322.419)	(794.431)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(19.235.035)	(119.634.516)	100.399.481
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	6	**(22.188.004)**	**(122.427.321)**	**100.239.317**
Risultato operativo		**65.327.077**	**(28.123.757)**	**93.450.834**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	7	**(29.263.433)**	**(44.921)**	**(29.218.512)**
Proventi finanziari		**4.133.263**	**4.356.829**	**(223.566)**
Proventi finanziari verso terzi		338.789	378.243	(39.454)
Proventi finanziari verso parti correlate		3.794.474	3.978.586	(184.112)
Oneri finanziari		**(66.797.388)**	**(48.417.783)**	**(18.379.605)**
Oneri finanziari verso terzi		(66.536.036)	(47.704.449)	(18.831.587)
Oneri finanziari verso parti correlate		(261.352)	(713.334)	451.982
Gestione finanziaria	8	**(62.664.125)**	**(44.060.954)**	**(18.603.171)**
Risultato prima delle imposte		**(26.600.481)**	**(72.229.632)**	**45.629.151**
Imposte sul reddito	9	(320.467)	(285.226)	(35.241)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		**(26.920.948)**	**(72.514.858)**	**45.593.910**

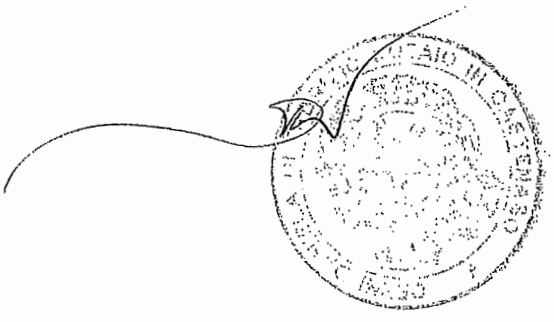
5.2 // Conto economico complessivo

(importi in Euro)	31/12/2024	31/12/2023
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(26.920.948)	(72.514.858)
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	32.689	(64.989)
Effetto fiscale	(817)	1.203
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**31.872**	**(63.786)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio		
Strumenti finanziari derivati di copertura	(293.679)	(7.711.926)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	70.483	1.850.862
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno riclassificate nell'utile/perdita dell'esercizio	**(223.196)**	**(5.861.064)**
Totale Utile/(Perdita) complessivo dell'esercizio	**(27.112.273)**	**(78.439.708)**



5.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria

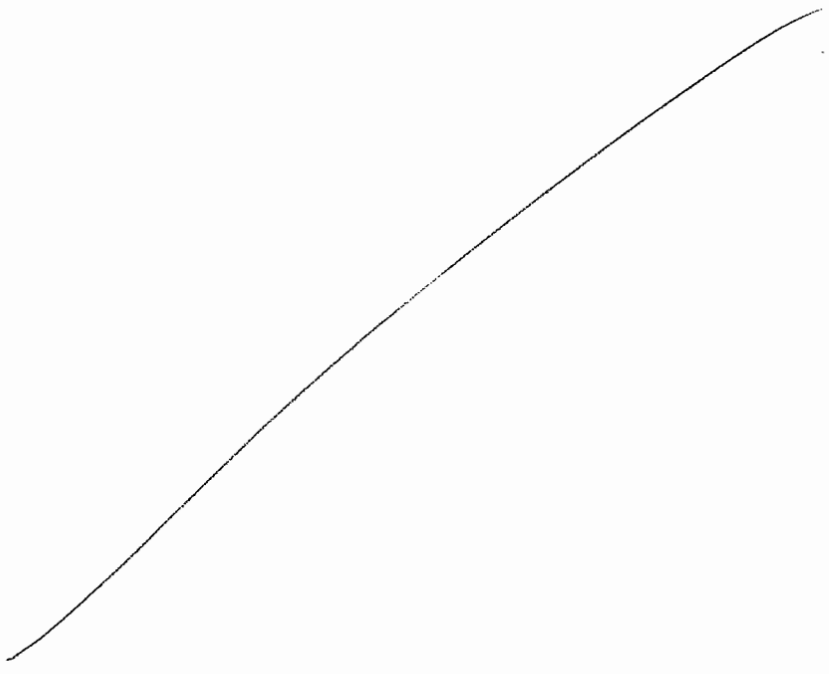
(importi in migliaia di euro)	Nota	31/12/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	10	571.183	774.270	(203.087)
Avviamento	11	1.000.000	1.000.000	0
		1.571.183	**1.774.270**	**(203.087)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	12	1.541.072.931	1.810.740.779	(269.667.848)
Fabbricato	13	6.563.145	6.790.721	(227.576)
Impianti e macchinari	14	86.707	110.133	(23.426)
Attrezzature e altri beni	14	2.033.158	2.134.540	(101.382)
Immobilizzazioni in corso e acconti	15	2.401.840	2.287.990	113.850
		1.552.157.781	**1.822.064.163**	**(269.906.382)**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	16	1.670.704	1.593.188	77.516
Crediti vari e altre attività non correnti	17	109.962	82.610	27.352
Partecipazioni	18	222.485.827	142.084.552	80.401.275
Attività per strumenti derivati		2.155.181	2.649.950	(494.769)
		226.421.674	**146.410.300**	**80.011.374**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.780.150.638**	**1.970.248.733**	**(190.098.095)**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	20	7.497.667	6.752.075	745.592
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	21	1.827.061	1.774.714	52.347
Altre attività correnti	22	1.859.350	6.919.707	(5.060.357)
Altre attività correnti verso parti correlate	23	1.199.208	806.903	392.305
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	24	75.946.551	79.708.129	(3.761.578)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	25	2.288.918	3.141.373	(852.455)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**90.618.754**	**99.102.901**	**(8.484.147)**
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		**1.870.769.392**	**2.069.351.634**	**(198.582.242)**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000.000	650.000.000	0
Altre riserve		399.376.114	472.082.296	(72.706.182)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		1.034	1.034	-
Utili (perdite) netto esercizio		(26.920.948)	(72.514.858)	45.593.910
Patrimonio netto di gruppo		**1.022.456.200**	**1.049.568.472**	**(27.112.272)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	26	**1.022.456.200**	**1.049.568.472**	**(27.112.272)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	41	3.748.514	3.854.789	(106.275)
Passività finanziarie	27	736.253.144	927.566.202	(191.313.058)
Fondo trattamento di fine rapporto	28	1.483.316	1.582.292	(98.976)
Fondi per rischi e oneri futuri	29	5.481.821	5.255.530	226.291
Debiti vari e altre passività	30	1.914.146	2.579.517	(665.371)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	30	8.315.277	14.310.436	(5.995.159)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**757.196.218**	**955.148.766**	**(197.952.548)**
PASSIVITA'CORRENTI:				
Passività finanziarie	31	65.406.109	33.172.964	32.233.145
Passività finanziarie correnti verso parti correlate	31	-	-	-
Debiti commerciali e altri debiti	33	10.014.104	16.769.378	(6.755.274)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	34	1.296.766	2.338.610	(1.041.844)
Passività per imposte	35	906.667	729.197	177.470
Altre passività	36	12.521.765	11.044.809	1.476.956
Altre passività verso parti correlate	37	971.563	579.438	392.125
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**91.116.975**	**64.634.396**	**26.482.579**
TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)		**848.313.192**	**1.019.783.162**	**(171.469.970)**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+G)		**1.870.769.392**	**2.069.351.634**	**(198.582.242)**



5.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

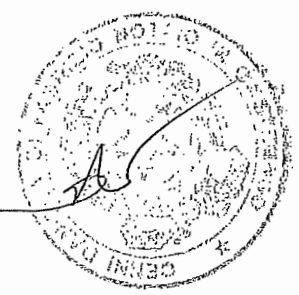
(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	**650.000.000**	**0**	**472.082.296**	**1.034**	**(72.514.858)**	**1.049.568.472**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(26.920.948)	(26.920.948)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(223.196)	0	0	(223.196)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	31.872	0	0	31.872
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(191.324)**	**0**	**(26.920.948)**	**(27.112.272)**
Ripartizione della perdita 2023						
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	0	0
Riclassifica riserva di fair value	0	0	0		0	0
Destinazione perdita 2023	0	0	(72.514.858)	0	72.514.858	0
Saldo al 31/12/2024	**650.000.000**	**0**	**399.376.114**	**1.034**	**(26.920.948)**	**1.022.456.200**

(Importi in euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile dell'esercizio	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	**650.000.000**	**0**	**476.320.920**	**19.695.070**	**(5.027.926)**	**1.140.988.063**
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	(72.514.858)	(72.514.858)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(5.861.064)	0	0	(5.861.064)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(63.786)	0	0	(63.786)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(5.924.849)**	**0**	**(72.514.858)**	**(78.439.707)**
Avanzo fusione IGD Management	0	0	20.122.686	0	0	20.122.686
Ripartizione della perdita 2022						
Distribuzione dividendi	0	0	(16.843.038)	(16.259.531)	0	(33.102.570)
Riclassifica riserva di fair value	0	0	0		0	0
Destinazione perdita 2022	0	0	(1.593.422)	(3.434.504)	5.027.926	0
Saldo al 31/12/2023	**650.000.000**	**0**	**472.082.296**	**1.034**	**(72.514.858)**	**1.049.568.472**



5.5 // Rendiconto finanziario

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		(26.921)	(72.515)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	9	320	286
Oneri/(proventi) finanziari	8	62.661	44.061
Ammortamenti e accantonamenti	6	1.950	2.061
Svalutazione crediti	6	1.117	322
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	6	(114)	409
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	6	19.235	119.635
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	7	29.263	45
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		557	1.019
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**88.068**	**95.323**
Oneri finanziari netti pagati		(41.311)	(32.302)
TFR, TFM e salario variabile		(1.136)	(691)
Imposte sul reddito pagate		0	(81)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		**45.621**	**62.249**
Variazione delle rimanenze		0	
Variazione dei crediti commerciali		(1.915)	3.113
Variazione altre attività		4.635	(5.049)
Variazione debiti commerciali		(7.797)	3.562
Variazione altre passività		(5.208)	(192)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		**35.336**	**63.683**
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	10	(229)	(377)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(16.351)	(26.517)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		3.595	0
(Investimenti) in partecipazioni		(10)	0
Effetto operazione FOOD		153.165	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		**140.170**	**(26.894)**
Variazione di attività finanziarie correnti verso parti correlate		3.761	13.437
Dividendi incassati		5	5
Distribuzione dividendi	25	0	(33.103)
Canoni pagati per locazioni operative		(3.865)	(3.791)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		15.756	256.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(192.015)	(289.625)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		**(176.358)**	**(57.077)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)		**(852)**	**(20.288)**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	31	**3.141**	**21.044**
Disponibilità liquide IGD Management		**0**	**2.385**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	31	**2.289**	**3.141**



5.6 // Note di commento ai prospetti contabili

5.6.1. Informazioni generali

Il Progetto di bilancio di esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024, è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025.
IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

5.6.2. Sintesi dei principi contabili

5.6.2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio dell'esercizio 2024 è stato redatto in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards ("IAS"), tutte le interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee ("SIC") che alla data di chiusura del Bilancio di esercizio siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati.
Gli Amministratori hanno valutato l'applicabilità del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, concludendo che tale presupposto è adeguato in quanto non sussistono dubbi sulla continuità aziendale, tenuto conto delle azioni poste in essere nel 2024 descritte nel paragrafo "Eventi societari".

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti e non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto del conto economico complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

Modalità di esposizione delle Note di commento al bilancio d'esercizio

Ai fini di una migliore comprensione tutti gli importi di seguito riportati vengono esposti in migliaia di Euro, salvo se diversamente indicato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2024:

- in data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;
- in data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;
- in data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato della Società;

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati dall'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2024:

- in data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability". Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
  - chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
  - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

  Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

  Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.
- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
  - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
  - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
  - IFRS 9 Financial Instruments;
  - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e

- IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tali emendamenti.

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
  - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
  - presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

  Il nuovo principio inoltre:
  - richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
  - introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
  - introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio separato della Società.

5.6.2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto quando sono identificabili e controllabili ed è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore di mercato definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.
Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale

dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

5.6.2.3. Investimenti Immobiliari e immobilizzazioni in corso

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

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

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

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

5.6.2.4. Diritto d'uso

La Società ha in essere un contratto di leasing operativo relativo a una galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale "Fonti del Corallo" a sua volta affittata a terzi.
Come previsto dall'IFRS 16 la Società, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing operativo della durata superiore ad un anno e di importo significativo, si iscrive un'attività per diritto d'uso di importo pari alla passività del leasing. Il valore del diritto d'uso è contabilizzato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "investimenti immobiliari" e sottoposto a perizia, redatta da esperti indipendenti, per determinarne il fair value. Ad ogni chiusura di bilancio, la

variazione di fair value è contabilizzata a conto economico nella voce "Variazione del fair value".
Per la determinazione del fair value gli esperti indipendenti provvedono, per ciascun asset condotto in leasing operativo, ad attualizzare il valore dei flussi di cassa previsti negli anni di durata dei contratti di affitto. Diversamente dalle tradizionali valutazioni immobiliari non è considerato il Terminal Value alla fine del periodo esplicito di piano.
La Società si avvale dell'esenzione concessa dal paragrafo IFRS 16:5 (a) in relazione agli short-term lease. Parimenti, la Società si avvale dell'esenzione concessa dall'IFRS 16:5 (b) per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'asset sottostante si configura come low-value asset (vale a dire, i beni sottostanti al contratto di lease di valore non significativo). Per tali contratti i canoni di locazione continuano ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

5.6.2.5. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10%
Impianto condizionamento/riscaldamento	15%
Ambientazione	20%
Computer per gestione impianti	20%
Impianti speciali di comunicazione - telefonico	25%
Impianto speciale	25%
Impianto allarme/antiintrusione	30%
Attrezzatura varia	15%
Arredi e mobili ufficio	12%
Misuratori fiscali, macchine elettriche	20%
Personal computer, accessori di rete	25%

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico

ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.
Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.
Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

5.6.2.6. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.
Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.
Le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile alla Società, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

5.6.2.7. Attività finanziarie

La Società classifica le attività finanziarie sulla base del modello di business adottato per la gestione delle stesse e sulla base delle caratteristiche dei flussi finanziari contrattuali. In relazione alle condizioni precedenti le attività finanziarie vengono successivamente valutate al:

- costo ammortizzato;
- fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo;
- fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio.

Il management determina la classificazione delle stesse irrevocabilmente al momento della loro prima iscrizione.

5.6.2.8. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal *Fair Value* del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

5.6.2.9. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al costo ammortizzato identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.
Gli sconti commerciali su periodi per il quale il ricavo sia già maturato sono contabilizzati in base a quanto previsto dall'IFRS 9, a condizione che non vengano negoziate altre modifiche con il cliente. In tali casi è effettuato lo stralcio del credito per l'ammontare dello sconto concesso con impatto immediato a conto economico.

5.6.2.10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.
Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

5.6.2.11. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Dal momento che il modello di business generalmente adottato dalla Società prevede di detenere tali strumenti finanziari unicamente al fine di incassare i flussi finanziari contrattuali, essi sono valutati al costo ammortizzato. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato. Il valore delle attività è ridotto in considerazione delle perdite attese utilizzando informazioni, disponibili senza oneri o sforzi irragionevoli, che includono dati storici, attuali e prospettici. Le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico, così come gli eventuali successivi ripristini di valore.
Le attività e la passività destinate alla vendita sono quelle il cui valore verrà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo. La classificazione in tale categoria avviene nel momento in cui l'operazione di vendita è considerata altamente probabile e le attività e passività sono immediatamente disponibili per la vendita nelle condizioni in cui si trovano. Tali attività sono valutate al minore tra il costo e il fair value al netto dei costi di vendita. Eventuali passività relative a rami d'azienda destinate alla vendita sono contabilizzate separatamente nella voce passività collegate ad attività destinate alla vendita.
Le eventuali perdite di valore contabilizzate in applicazione di detto principio sono imputate a conto economico, sia nel caso di svalutazione per adeguamento al fair value, sia nel caso di utili e perdite derivanti da successive variazioni del fair value.

5.6.2.12. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.
Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al costo, corrispondente al *Fair Value* comprensivo dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza. In caso di revisione delle stime dei pagamenti, a eccezione delle passività per leasing, la rettifica della passività viene iscritta come provento o onere a conto economico.
Con riferimento alle passività per leasing alla data di decorrenza del contratto, la passività per leasing è calcolata come valore attuale dei pagamenti dovuti, attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing o, se non è possibile determinarlo facilmente, il tasso di finanziamento marginale. I pagamenti considerati nel calcolo della passività risultano essere: a) i pagamenti fissi; b) i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso; c) gli importi che si prevede dovranno essere versati a titolo di garanzie del valore residuo; d) il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto, se la durata del leasing ne tiene conto; e) le eventuali penalità per la risoluzione del contratto, se la durata del leasing ne tiene conto.

Successivamente alla data iniziale, la passività per leasing viene modificata per effetto: a) degli oneri finanziari maturati iscritti a conto economico; b) dei pagamenti effettuati al locatore; c) di eventuali nuove valutazioni o modifiche del leasing o della revisione delle ipotesi circa dei pagamenti dovuti.

5.6.2.13. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato, qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.
Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

5.6.2.14. Benefici ai dipendenti

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

5.6.2.15. Ricavi

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

- Ricavi di locazione e affitti di ramo d'azienda

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

- Prestazione di servizi

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

5.6.2.16. Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

5.6.2.17. Costi

I costi sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

5.6.2.18. Proventi e oneri finanziari

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

5.6.2.19. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2023 e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.
Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi. Nella determinazione delle imposte di esercizio, la Società ha tenuto in debita considerazione gli effetti derivanti dalla riforma fiscale 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 2024, al pari di quanto verificatosi negli esercizi precedenti, IGD SIIQ ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale (i.e. "Asset Test" e "Profit Test").
In conformità a quanto previsto dalla disciplina SIIQ, la società svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).
Per i redditi derivanti da attività "imponibili", quindi, sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa mentre, per i redditi derivanti dalla gestione esente, sono state applicate le regole previste dalla disciplina del Regime Speciale.
Al fine di determinare i risultati delle singole gestioni, destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge istitutiva, IGD SIIQ S.p.A. ha adottato una contabilità separata per rilevare, distintamente, i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle attività residuali imponibili.
Nel risultato della gestione esente sono, quindi, confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.
Lo stesso principio è stato applicato per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.
Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina del Regime Speciale dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"), anche le plusvalenze e le minusvalenze (sia realizzate che derivanti da valutazione al *Fair Value*) relative agli immobili destinati alla locazione sono attualmente ricondotte nella gestione esente.
In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.
Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base ad altri diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva determinazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla componente immobiliare, la

ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposita perizia che, con riferimento alle singole Strutture commerciali, ha consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferite alla locazione.
In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto più attendibile ed obiettivo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ S.p.A. nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.
Nei seguenti prospetti sono riportati i dati analitici relativi alla ripartizione del risultato economico dell'esercizio tra gestione esente e gestione imponibile, nonché dei calcoli effettuati ai fini della verifica di requisiti oggettivi di prevalenza economica ("Asset Test") e patrimoniale ("Profit Test") dell'attività di locazione immobiliare e di quelle assimilate (si veda anche paragrafo 2.8 della Relazione sulla gestione):

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (Importi in Euro)	31/12/2024 Totale	31/12/2024 Gestione esente	31/12/2024 Gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	116.986.065	108.501.498	8.484.567
Totale costi operativi	(29.470.984)	(27.571.132)	(1.899.852)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.949.969)	(1.737.186)	(212.783)
Svalutazione crediti	(1.116.850)	(1.011.006)	(105.844)
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	113.850	113.850	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(19.235.035)	(16.633.248)	(2.601.787)
RISULTATO OPERATIVO	**65.327.077**	**61.662.776**	**3.664.301**
Risultato Gestione partecipazioni	**(29.263.433)**	**(29.186.804)**	**(76.629)**
Proventi finanziari	4.133.263	299	4.132.964
Oneri finanziari	(66.797.388)	(59.483.836)	(7.313.552)
Saldo della gestione finanziaria	**(62.664.125)**	**(59.483.537)**	**(3.180.588)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(26.600.481)**	**(27.007.565)**	**407.084**
Imposte sul reddito del periodo	(320.467)	0	(320.467)
UTILE DEL PERIODO	**(26.920.948)**	**(27.007.565)**	**86.617**

Verifica del requisito economico (Importi in Euro)	31/12/2024
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti)	108.501.498
Plusvalenze realizzate	0
Totale (A)	**108.501.498**
Componenti positivi	121.119.328
Plusvalenze realizzate	0
Totale (B)	**121.119.328**
Parametro reddituale (A/B)	**89,58%**

Verifica del requisito patrimoniale (Importi in Euro/000)		31/12/2024
Immobili destinati alla locazione		1.538.546
Immobili in corso di costruzione		2.402
Partecipazioni in Fondi immobiliari Chiusi		105.956
Totale immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	A	**1.646.904**
TOTALE ATTIVO	B	**1.870.769**
Elementi esclusi dal rapporto:	C	**(97.949)**
Disponibilità liquide		(2.289)
Finanziamenti soc.gruppo		(75.947)
Crediti commerciali		(9.325)
Sede IGD SIIQ		(6.563)
Attività per strumenti derivati		(2.155)
Attività per imposte anticipate		(1.670)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	**1.772.820**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**92,90%**

5.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio di esercizio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.
Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.
La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2023 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL Advisory S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.
Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il *Fair Value*, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il *Fair Value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *Fair Value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri

redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

5) 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.
6) 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.
7) il tasso di attualizzazione,
8) 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:

3) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
   (iii) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
   (iv) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
4) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
   - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
   - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;

- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita *disclosure* della gerarchia del *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *Fair Value*. La gerarchia del *Fair Value* attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività similari in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o similari in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; e
    - (iii) *spread* creditizi;
  - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del *Fair Value* di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al *Fair Value* al 31 dicembre 2023, con esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *Fair Value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 31/12/2024 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:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.343.515
Ipermercati e supermercati	0	0	183.630
Altro	0	0	11.402
Totale investimenti immobiliari	**0**	**0**	**1.538.546**
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	2.527
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	**0**	**0**	**2.527**
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	**0**	**0**	**1.541.073**

Si rimanda al paragrafo 4.6.3 - Uso di Stime per maggiori informazioni.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Valore recuperabile delle partecipazioni

In base ai regolamenti dei fondi, la recuperabilità dell'investimento di IGD nei fondi Juice e Food è strettamente connessa al *Fair Value* ed al valore di cessione degli investimenti immobiliari gestiti.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

Fair Value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo

disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 31 dicembre sono determinati sulla base del fatturato annuo comunicato dagli operatori, ove disponibile e, in mancanza, vengono presi come riferimenti i fatturati comunicati mensilmente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio.
La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi della Società possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.
La Società monitora lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

5.6.4. Note di commento al Bilancio di esercizio

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi	**1**	**115.846**	**123.784**	**(7.938)**
Ricavi verso terzi		87.403	86.863	540
Ricavi verso parti correlate		28.443	36.921	(8.478)
Altri proventi	**2.1**	**1.140**	**1.433**	**(293)**
Altri proventi verso terzi		811	989	(178)
Altri proventi verso parti correlate		329	444	(115)
Ricavi e proventi operativi		**116.986**	**125.217**	**(8.231)**

Al 31 dicembre 2024 IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 116.986 migliaia. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 8.231 migliaia è dovuto principalmente agli effetti dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi.

Nota 1) Ricavi

	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	15.444	23.865	(8.421)
Ipermercati di proprietà - Affitti d'azienda verso terzi	a.2	1.620	2.047	(427)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate		101	317	(216)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	73	235	(162)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**a**	**17.238**	**26.464**	**(9.226)**
Gallerie di proprietà, uffici e city center	**b.1**	**91.869**	**90.785**	**1.084**
Locazioni		**18.665**	**17.691**	**974**
Verso parti correlate		12.097	11.810	287
Verso terzi		6.568	5.881	687
Affitti d'azienda		**73.204**	**73.094**	**110**
Verso parti correlate		709	776	(67)
Verso terzi		72.495	72.318	177
Gallerie di proprietà di terzi	**b.2**	**2.929**	**3.088**	**(159)**
Locazioni		**196**	**233**	**(37)**
Verso parti correlate		36	35	1
Verso terzi		160	198	(38)
Affitti d'azienda		**2.733**	**2.855**	**(122)**
Verso parti correlate		56	61	(5)
Verso terzi		2.677	2.794	(117)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	**b.3**	**3.810**	**3.447**	**363**
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		3.810	3.390	420
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		0	57	(57)
TOTALE GALLERIE	**b**	**98.608**	**97.320**	**1.288**
TOTALE GENERALE	**a+b**	**115.846**	**123.784**	**(7.938)**
di cui correlate		28.443	36.921	(8.478)
di cui terzi		87.403	86.863	540

I ricavi derivanti da Gallerie risultano in incremento per Euro 1.288 migliaia mentre i ricavi da Ipermercati/supermercati risultano in flessione per Euro 9.226 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, verso terzi risultano in incremento per Euro 864 migliaia e i ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center verso parti correlate risultano in

incremento per Euro 220 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT solo parzialmente compensato dall'effetto dell'apporto di 2 gallerie nel fondo immobiliare Food.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 9.226 migliaia principalmente per effetto dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati.

I ricavi da contratti variabili ammontano a circa l'1,8% del totale dei ricavi di IGD.

Ad eccezione di Coop Alleanza 3.0, IGD non realizza con nessun cliente più del 10% del proprio fatturato, per maggiori dettagli dei rapporti con Coop Alleanza 3.0 si rimanda alla Nota 37.

Per maggiori informazioni sull'andamento dei ricavi si rimanda al paragrafo 2.2.1 Analisi economica inserito nella Relazione sulla Gestione.

Nota 2) Altri proventi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Sopravvenienze attive	44	416	(372)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	310	188	122
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	276	244	32
Ricavi per commercializzazione	129	141	(12)
Altri ricavi diversi	52	0	52
Altri proventi verso terzi	**811**	**989**	**(178)**
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	2	67	(65)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	139	8	131
Servizi amministrativi correlate	188	188	0
Altri ricavi verso correlate	0	181	(181)
Altri proventi verso parti correlate	**329**	**444**	**(115)**
Altri proventi	**1.140**	**1.433**	**(293)**

Gli altri proventi registrano un decremento, rispetto al precedente esercizio, per un importo complessivo di Euro 293 migliaia. Gli altri proventi verso terzi mostrano una variazione negativa pari ad Euro 178 migliaia dovuto principalmente al decremento delle sopravvenienze attive, pari a Euro 372 migliaia solo parzialmente compensato dall'incremento delle voci ricavi per commercializzazioni e ricavi per mandati di gestione patrimoniali. Nel 2023 le sopravvenienze attive erano composte principalmente da un rimborso ricevuto a seguito della sentenza positiva di secondo grado in relazione alla definizione dei procedimenti relativi a ex dipendenti di un operatore con il quale la società aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè.

Nota 3) Costi per servizi

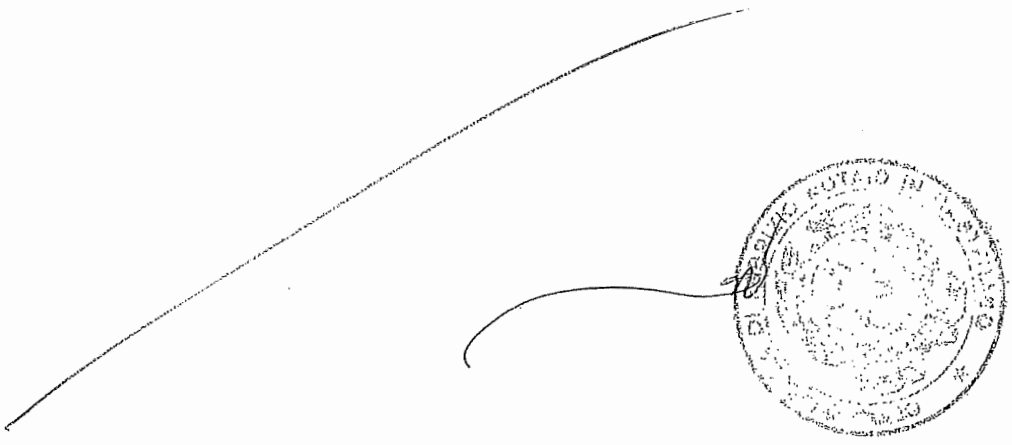
	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Costi per servizi verso terzi	**11.651**	**12.074**	**(423)**
Affitti passivi	131	101	30
Utenze	137	134	3
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	187	74	113
Spese gestione centri per sfitti	1.796	2.204	(408)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	2.471	2.311	160
Assicurazioni	1.094	1.064	30
Onorari e compensi	203	130	73
Compensi ad organi sociali	945	881	64
Compensi società di revisione	202	182	20
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	492	488	4
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	41	14	27
Consulenze	1.080	1.066	14
Compensi per valutazioni immobiliari	319	552	(233)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	161	142	19
Spese per co-marketing	187	827	(640)
Sopravvenienze passive/(attive)	(19)	76	(95)
Altri costi per servizi	2.224	1.828	396
Costi per servizi verso parti correlate	**3.273**	**3.745**	**(472)**
Affitti passivi	5	2	3
Costi per pilotage e oneri di cantiere correlate	24	0	24
Service	63	152	(89)
Spese gestione centri per sfitti	1.156	1.114	42
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	905	912	(7)
Spese per co-marketing	928	1.523	(595)
Assicurazioni	46	4	42
Compensi ad organi sociali	131	38	93
Altri costi per servizi	15	0	15
Costi per servizi	**14.924**	**15.819**	**(895)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 895 migliaia. Il decremento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 423 migliaia, è dovuto principalmente al decremento delle spese di gestione centri per sfitti e dalle spese per co-marketing.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 472 migliaia principalmente per effetto del decremento delle spese per co-marketing e service informatico.

Di seguito si forniscono i dettagli della retribuzione degli Amministratori e dei Sindaci in carica per le attività prestate alla società. Si precisa che gli emolumenti indicati si riferiscono al compenso per l'esercizio 2024.

Amministratori e Sindaci	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
Consiglio di Amministrazione				
Antonio Rizzi	Presidente	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	133.934
	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Edy Gambetti	Vice Presidente	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	28.197
	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Rossella Saoncella	Presidente	01/01/24-18/04/24		22.336
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente	01/01/24-18/04/24		7.445
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Roberto Zoia	Amministratore Delegato	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	77.541
	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/24-18/04/24		89.344
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Laura Ceccotti	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Antonio Cerulli	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	31.148
Antonello Cestelli	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Simonetta Ciocchi	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Daniela Delfrate	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Francesca Mencuccini	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	30.148
Mirella Pellegrini	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	32.148
Alessia Savino	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	31.148
	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	01/01/24-18/04/24		5.956
COLLEGIO SINDACALE				
Iacopo Lisi	Pres.Collegio Sindacale	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	21.148
Barbara Idranti	Sindaco Effettivo	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
	Sindaco Effettivo	01/01/24-18/04/24		5.956
Gian Marco Committeri	Pres.Collegio Sindacale	01/01/24-18/04/24		8.934
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/24-18/04/24		5.956



Organi di controllo	Carica Ricoperta	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti
COMITATO CONTROLLO E RISCHI				
Simonetta Ciocchi	Consigliere (Presidente)	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	21.148
Daniela Delfrate	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
Mirella Pellegrini	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
Rossella Schiavini	Consigliere (Presidente)	01/01/24-18/04/24		3.574
Rosa Cipriotti	Consigliere	01/01/24-18/04/24		2.383
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/24-18/04/24		2.383
ORGANISMO DI VIGLIANZA				
Giuseppe Carnesecchi	Esterno (Presidente)	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	8.459
Alessandra De Martino	Esterno	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	5.639
		01/01/24-18/04/24		2.383
Paolo Maestri	Esterno	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	5.639
		01/01/24-18/04/24		2.383
Gilberto Coffari	Esterno (Presidente)	01/01/24-18/04/24		3.574
COMITATO NOMINE E REMUNERAZIONE				
Mirella Pellegrini	Consigliere (Presidente)	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	17.623
Simonetta Ciocchi	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	10.574
Daniela Delfrate	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	10.574
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere (Presidente)	01/01/24-18/04/24		3.000
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/24-18/04/24		3.000
Rossella Schiavini	Consigliere	01/01/24-18/04/24		3.000
COMITATO PARTI CORRELATE				
Antonio Rizzi	Consigliere (Presidente)	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	21.148
Simonetta Ciocchi	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
Daniela Delfrate	Consigliere	18/04/24-31/12/24	Appr.bil. 2026	14.098
Silvia Benzi	Consigliere	01/01/24-18/04/24		0
Antonio Rizzi	Consigliere	01/01/24-18/04/24		0
Gery Xavier Didier Robert Ambroix	Consigliere	01/01/24-18/04/24		0

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Remunerazione della Società predisposta ai sensi di legge.

Nota 4) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	4.586	4.549	37
Oneri sociali	1.308	1.339	(31)
Trattamento di fine rapp	284	282	2
Altri costi	119	222	(103)
Costi del personale	**6.297**	**6.392**	**(95)**

La voce "costo del personale" risulta in decremento per Euro 95 migliaia principalmente per il minor accantonamento a premio di risultato.

La voce trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 123 migliaia.

La ripartizione del personale per categorie è la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Dirigenti	6	5
Quadri	13	14
Impiegati Direttivi	29	28
Impiegati	30	30
Totale	**78**	**77**

Nota 5) Altri costi operativi

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	6.716	7.462	(746)
Altre imposte e tasse	90	84	6
Registrazione contratti	279	291	(12)
Sopravvenienze attive/passive ordir	77	97	(20)
Quote associative	102	117	(15)
Perdite su crediti	708	294	414
Costi carburanti e pedaggi	172	163	9
Altri costi	105	195	(90)
Altri costi operativi	**8.249**	**8.703**	**(454)**

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per effetto della riduzione dell'IMU a seguito della cessione al Fondo Food di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali solo parzialmente compensato dall'incremento delle perdite su crediti.

Nota 6) Ammortamenti e accantonamenti, rivalutazioni e variazioni di *Fair Value*

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(432)	(367)	(65)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(778)	(711)	(67)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(740)	(983)	243
Ammortamenti e Accantonamenti	**(1.950)**	**(2.061)**	**111**
Svalutazione crediti	**(1.117)**	**(322)**	**(795)**
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	**114**	**(409)**	**523**
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	**(19.235)**	**(119.635)**	**100.400**
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(22.188)**	**(122.427)**	**100.239**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 66 migliaia principalmente per l'ammortamento dei costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente per l'acquisto di attrezzature presso il nuovo complesso mixed-use di Officine Storiche.

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 75 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 53 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 500 migliaia. Inoltre, nell'anno sono stati accantonati Euro 112 migliaia in relazione a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2024 risultano pari a Euro 1.117 migliaia in incremento rispetto ad Euro 322 migliaia al 31 dicembre 2023.

La voce "(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e rimanenze" positiva per Euro 114 migliaia accoglie la rivalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia al 31 dicembre 2024;

La variazione del fair value, negativa per Euro 19.235 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 2.602 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 15.962 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto;
- svalutazione pari ad Euro 671 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 31 dicembre 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

Nota 7) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Risultato ocnferimento immobili Fondo Food	(4.689)	0	(4.689)
Risultato deconsolidamento Fondo Food	(24.411)	0	(24.411)
Minusvalenza cessione cespiti	(82)	0	(82)
Risultato gestione partecipazioni	(81)	(50)	(31)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**(29.263)**	**(50)**	**(29.213)**

Come più ampiamente descritto al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione, in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e Prelios SGR S.p.A.
L'operazione riguarda la cessione, da parte di IGD, di un portafoglio immobiliare composto da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.
L'operazione si è realizzata attraverso un fondo di investimento immobiliare chiuso (REIF di diritto italiano) denominato Food Fund, gestito da Prelios SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, al quale IGD ha conferito gli immobili. Il differenziale tra il valore

di carico degli immobili e il valore di conferimento pari ad Euro 258 milioni è risultato negativo per Euro 4,7 milioni.

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

Nota 8) Proventi e Oneri finanziari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari	312	20	292
Interessi attivi di mora	26	311	(285)
Sopravvenienze finanziarie attive	2	47	(45)
Utili su cambi	4	0	4
Proventi finanziari verso terzi	**342**	**378**	**(36)**
Interessi attivi verso parti correlate	3.794	3.979	(185)
Proventi finanziari verso parti correlate	**3.794**	**3.979**	**(185)**
Proventi finanziari	**4.136**	**4.357**	**(221)**

I proventi finanziari risultano complessivamente in decremento rispetto al precedente esercizio per Euro 221 migliaia. La variazione negativa dei proventi finanziari verso terzi è dovuta principalmente per la variazione negativa di Euro 285 migliaia alla voce interessi di mora e sopravvenienze attive per Euro 45 migliaia solo parzialmente compensata dall'incremento degli interessi attivi bancari per Euro 292 migliaia.

I proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate accolgono gli interessi, calcolati sulla base delle normali condizioni di mercato, maturati in capo alla Società sui finanziamenti erogati alle società controllate.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	261	713	(452)
Oneri finanziari verso parti correlate	**261**	**713**	**(452)**
Interessi passivi bancari	99	37	62
Interessi mutui	35.284	28.234	7.050
Costo ammortizzato dei mutui	3.151	2.140	1.011
Differenziali IRS	(2.228)	(2.645)	417
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	18.512	11.807	6.705
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	9.828	6.075	3.753
Oneri finanziari su leasing	103	112	(9)
Oneri finanziari IFRS 16	578	641	(63)
Interessi, commissioni e oneri diversi	1.209	1.303	(94)
Oneri finanziari verso terzi	**66.536**	**47.704**	**18.832**
Oneri finanziari	**66.797**	**48.417**	**18.380**

Gli oneri finanziari registrano un incremento pari ad Euro 18.380 migliaia.

Gli oneri derivanti da operazioni con parti correlate hanno registrato un decremento dovuto alla riduzione dei depositi cauzionali a seguito dell'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

Gli oneri derivanti da operazioni con terzi sono incrementati per Euro 18.832 migliaia principalmente per effetto:

- dell'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni;
- dei maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario fino a 400 milioni di Euro e scambio parziale con il prestito obbligazionario in scadenza nel mese di novembre 2024 conclusa nel mese di novembre 2023;
- dell'incremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari e all'impatto a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 2.5 "Eventi rilevanti dell'esercizio" della Relazione sulla gestione.

Nota 9) Imposte sul reddito

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti	255	279	(24)
Imposte anticipate	4	8	(4)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	61	(1)	62
Imposte sul reddito	**320**	**286**	**34**

L'effetto fiscale complessivo risulta negativo per Euro 320 migliaia.

L'IRES risulta pari a zero per effetto del risultato del consolidato fiscale.

La voce imposte correnti IRAP risulta in decremento rispetto all'esercizio precedente e pari ad Euro 255 migliaia.

Per la movimentazione delle imposte differite passive e delle imposte anticipate si rimanda alla Nota 16.

Di seguito si riporta la riconciliazione del tax rate della Società al 31 dicembre 2024.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	31/12/2024	31/12/2023
Risultato prima delle imposte	**(26.600)**	**(72.515)**
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(26.600)	(72.515)
Variazioni in aumento:		
IMU	6.716	7.769
Fair value negativo	34.911	137.619
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	(114)	409
Svalutazione crediti	724	3.286
Ifrs16	3.179	3.612
Altre variazioni in aumento	1.002	425
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	10.986	(41.799)
Ammortamenti	(5)	0
Fair value positivo	(15.676)	(20.956)
Imu deducibile ires	(6.644)	(7.445)
Ifrs 16	(3.865)	(3.912)
Utilizzo patrimoniale f.do svalutaz crediti	(2.450)	(2.987)
Altre variazioni varie	(1.399)	(595)
Imponibile fiscale	**765**	**2.911**
Utilizzo beneficio Ace	**765**	**2.911**
Imponibile fiscale al netto delle perdite	**0**	**0**
Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
Imposte correnti sull'esercizio	**0**	**0**
Provento da consolidato fiscale	**0**	**0**
Credito imposta irap	**0**	**0**
Imposte correnti totali sull'esercizio	**0**	**0**

Differenza tra valore e costi della produzione	**93.212**	**100.651**
IRAP teorica (3,9%)	3.635	3.925
Differenza tra valore e costi della produzione	**93.212**	**100.651**
Variazioni:		
Variazioni in aumento	8.194	8.537
Variazioni in diminuzione	(4.711)	(5.123)
Variazione reddito Esente	(83.544)	(90.864)
Altre deduzioni	(6.616)	(6.098)
Imponibile IRAP	**6.534**	**7.103**
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	**0**	**0**
IRAP corrente per l'esercizio	**255**	**278**

Nota 10) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	765	377	0	(368)	774

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	774	229	0	(432)	571

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in dieci anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi dell'anno sono relativi ai costi legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato e del software per la gestione del personale.

Nota 11) Avviamento

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Avviamento	1.000	0	0	1.000

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Avviamento	1.000	0	0	1.000

L'avviamento è stato attribuito alla singola unità generatrice di flussi di cassa (Cash Generating Unit o CGU).
Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 31 dicembre 2024 e 31 dicembre 2023:

Avviamento	31/12/2024	31/12/2023
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Avviamento	**1.000**	**1.000**

L'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo è rappresentato dall'attività di gestione dei rami di azienda dell'immobile non di proprietà della Società. Il valore recuperabile è stato desunto dal contatto di compravendita, che si perfezionerà nel 2026, stipulato con il proprietario dell'immobile. In dettaglio, per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nota 12) Investimenti immobiliari

Come richiesto dallo IAS 40, si fornisce una riconciliazione fra il valore ad inizio e fine periodo con separata indicazione degli incrementi e decrementi per vendita e quelli per valutazione al *Fair Value*.

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm. in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	1.733.650	139.606	10.464	32.100	0	20.956	(137.620)	6.456	1.805.612
Diritti d'uso IFRS16	8.100	0	0		0	0	(2.971)	0	5.129
Investimenti immobiliari	1.741.750	139.606	10.464	32.100	0	20.956	(140.591)	6.456	1.810.741

	01/01/2024	Fusione	Incrementi	Acquisizioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm. in corso	31/12/2024
Investimenti immobiliari	1.805.612	0	15.926	0	(266.359)	15.676	(32.309)	0	1.538.546
Diritti d'uso IFRS16	5.129	0	0	0	0	0	(2.602)	0	2.527
Investimenti immobiliari	1.810.741	0	15.926	0	(266.359)	15.676	(34.911)	0	1.541.073

Le variazioni dell'esercizio, rispetto al 31 dicembre 2023, della voce Investimenti immobiliari sono relative ai seguenti fattori:

- apporto nel fondo immobiliare FOOD: conferimento di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 262.505 migliaia;
- esproprio di area adibita a parcheggio: definizione, nel corso del secondo semestre del 2024, dell'esproprio di una porzione del terreno adibito a parcheggio del centro commerciale Le Porte di Napoli a favore di Rete Ferroviaria Italiana, per un importo pari a Euro 3.603 migliaia;
- cessione di particella di banchina e fabbricato grezzo: nel mese di ottobre 2024 è stata perfezionata la cessione di una particella di banchina, comprensiva di un fabbricato grezzo destinato a servizi, presso Officine Storiche di Livorno, a favore di Porta a Mare S.p.A., per un importo pari a Euro 32 migliaia;
- conferimento nella società Alliance SIINQ S.r.l.: conferimento del negozio sito in via Aquileia a Ravenna nella società controllata al 100% Alliance SIINQ S.r.l. il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari a Euro 219 migliaia;
- interventi di manutenzione straordinaria: prosecuzione dei lavori per un valore complessivo di Euro 15.926 migliaia, relativi principalmente a interventi di:
  - restyling del centro commerciale Leonardo;
  - fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche, le gallerie commerciali Darsena City e Porto Grande;
  - impermeabilizzazione e messa in sicurezza delle coperture presso il centro commerciale Città delle Stelle;
  - revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche.
- adeguamenti al Fair Value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni per Euro 15.676 migliaia e svalutazioni per Euro 32.309 migliaia con un impatto netto negativo pari ad Euro 16.633 migliaia;
- svalutazione dei diritti d'uso: riduzione del valore del diritto d'uso relativo alla galleria commerciale Fonti del Corallo, sulla base della valutazione effettuata da un perito indipendente, per un importo complessivo di Euro 2.602 migliaia.

Nota 13) Fabbricato

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	10.202	38	0	0	10.240
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	(246)	(3.449)
Valore netto contabile	**6.999**	**38**	**0**	**(246)**	**6.791**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	10.240	21	0	0	10.261
Fondo ammortamento	(3.449)	0	0	(248)	(3.697)
Valore netto contabile	**6.791**	**21**	**0**	**(248)**	**6.564**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del piano terra e primo piano del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa aziendale. Le variazioni verificatesi nel corso dell'esercizio sono imputabili principalmente alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 14) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	01/01/2023	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Costo storico	356	0	51	0	0	407
Fondo ammortamento	(270)	0	0	0	(27)	(297)
Impianti e macchinari	**86**	**0**	**51**	**0**	**(27)**	**110**
Costo storico	4.948	1.072	637	0	0	6.657
Fondo ammortamento	(3.299)	(785)	0	0	(438)	(4.522)
Attrezzature e altri beni	**1.649**	**287**	**637**	**0**	**(438)**	**2.135**

	01/01/2024	Fusione	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Costo storico	407	0	3	0	0	410
Fondo ammortamento	(297)	0	0	0	(27)	(324)
Impianti e macchinari	**110**	**0**	**3**	**0**	**(27)**	**86**
Costo storico	6.657	0	401	0	0	7.058
Fondo ammortamento	(4.522)	0	0	0	(503)	(5.025)
Attrezzature e altri beni	**2.135**	**0**	**401**	**0**	**(503)**	**2.033**

Le variazioni delle voci impianti e macchinari e attrezzature è riconducibile principalmente agli ammortamenti dell'esercizio solo parzialmente compensati dagli incrementi per l'acquisto di attrezzatura commerciale ed informatica.

Nota 15) Immobilizzazioni in corso

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche a inv. Immob.	31/12/2023
Immobilizzazioni in corso	3.471	5.682	0	(409)	(6.456)	2.288
Acconti	22.455	(22.455)	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e	**25.926**	**(16.773)**	**0**	**(409)**	**(6.456)**	**2.288**

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/ Rivalutazioni	Riclassifiche	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	2.288	0	0	114	0	2.402
Acconti	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e	**2.288**	**0**	**0**	**114**	**0**	**2.402**

Al 31 dicembre 2024 le immobilizzazioni in corso sono costituite:

- dal terreno di Porto Grande per lo sviluppo di medie superfici, valutato al fair value per un importo pari ad Euro 2,2 milioni;
- dai costi sostenuti per il progetto del restyling del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

L'incremento delle immobilizzazioni in corso rispetto allo scorso esercizio e dovuto esclusivamente alla rivalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande.

Si rimanda al paragrafo 2.6 Il portafoglio immobiliare per l'analisi di dettaglio.

Nota 16) Attività per imposte anticipate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	1.670	1.593	77
Passività per imposte differite	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette	**1.670**	**1.593**	**77**

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: *(i)* l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e *(ii)* le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le attività per imposte anticipate nette riflettono le attività e le passività differite.
Di seguito si forniscono i dettagli delle imposte anticipate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi tassati	172	174	(2)
IAS 19	(3)	(12)	9
Strumenti finanziari derivati	397	327	70
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
IFRS 16 Livorno	363	363	0
Attività per imposte anticipate	**1.670**	**1.593**	**77**

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- a fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio si riferiscono prevalentemente:

- al rilascio della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto all'incremento del Fair Value positivo dei contratti Irs in essere.

A seguito della valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo, nel breve/medio periodo, corroborata anche dagli imponibili consuntivati negli anni scorsi si ritiene che le residue perdite fiscali pregresse saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il residuo credito per imposte anticipate stanziato.

IMPOSTE ANTICIPATE	SALDO AL 31/12/2023						SALDO AL 31/12/2024	
			INCREMENTI	DECREMENTI	INCREMENTI	DECREMENTI		
	DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE	DIFFERENZA TEMPORANEA		IMPOSTE ANTICIPATE		DIFFERENZA TEMPORANEA	IMPOSTE ANTICIPATE
Fondo TFR - Ias 19*	(44)	(11)	33	0	9	0	(11)	(2)
Svalutazione crediti	1.214	149	110	101	25	29	1.223	145
Salario varabile	1.375	23	0	0	2	0	1.375	25
Perdita consolidato fiscale	3.088	741	0	0	0	0	3.088	741
Operazioni irs*	1.211	328	259	0	70	0	1.470	398
IFRS 16 Livorno	1.513	363	0	0	0	0	1.513	363
TOTALE	8.357	1.593	402	101	106	29	8.658	1.670

* effetto imputato direttamente a patrimonio netto

Nota 17) Crediti vari e altre attività non correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi cauzionali	110	83	27
Crediti vari e altre attività non correnti	**110**	**83**	**27**

L'importo dei depositi cauzionali risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Nota 18) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Variazione area/operazioni straord.	31/12/2024
Arco Campus s.r.l.	1.441	0	0	0	0	1.441
Win Magazin S.A.	186	0	0	(81)	0	105
IGD Service s.r.l.	114.744	0	0	0	0	114.744
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	0	6
Consorzio 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.	0	0	0	0	192	192
Partecipazioni in società controllate	**116.394**	**0**	**0**	**(81)**	**192**	**116.505**
Millennium Center	4	0	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	0	25.666
Fondo FOOD	0	0	(155.000)	(24.411)	259.701	80.290
Food SPV	0	0	(10)	0	10	0
Partecipazioni in società collegate	**25.670**	**0**	**(155.010)**	**(24.411)**	**259.711**	**105.960**
Partecipazioni in altre imprese	**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22**
Partecipazioni	**142.086**	**0**	**(155.010)**	**(24.492)**	**259.903**	**222.487**

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

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

Il portafoglio è composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia).

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

controvalore pari a 155 milioni di Euro, e ha mantenuto la proprietà del restante 40% (quote di classe B con rendimento subordinato).

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

- al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Inoltre, IGD Service ha sottoscritto con Prelios SGR un contratto finalizzato alla gestione di attività di project, property & facility management sull'intero portafoglio, con l'obiettivo di valorizzarlo ulteriormente nei prossimi anni e di cederlo sul mercato alle migliori condizioni possibili.

Il fondo è stato istituito mediante delibera approvata dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione del 22 febbraio 2024, che allo stesso tempo ha approvato il relativo regolamento.

Per stabilire il corretto trattamento contabile della partecipazione nel fondo Food, tenuti in considerazione gli obiettivi, la struttura di governance e i processi decisionali così come disciplinati nel regolamento del fondo, considerata la normativa di riferimento, sono state identificate le attività rilevanti e la natura dei diritti delle parti al fine di comprendere se fossero sostanziali o protettivi. Infine, è stata analizzata la variabilità economica a cui sono esposte le parti in funzione dell'esercizio del proprio potere decisionale.

Conseguentemente, la partecipazione mantenuta nel fondo Food (divenuta di collegamento in seguito alla cessione del 60% delle quote, ovvero le quote di Classe A con rendimento privilegiato) è stata rilevata al rispettivo fair value alla data della perdita del controllo (come previsto dall'IFRS 10.25.b) utilizzando il metodo reddituale (metodo dei flussi di cassa attualizzati o discounted cash flow).

Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del fair value sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,88%;
- criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come rappresentati nel business plan assunto dai quotisti del fondo in sede di underwriting il 23 febbraio 2024.

Si riepiloga di seguito l'esito della valutazione a fair value:

	Fair Value	Carring Amount (*)	Cover Impairment
Partecipazione Fondo Food	80.290	104.701	(24.411)
Totale	**80.290**	**104.701**	**(24.411)**

(*) Comprensivo dei costi accessori direttamente imputati all'operazione

Infine, sulla base delle valutazioni effettuate e sull'assunto che i poteri di IGD siano limitati e indirizzati soprattutto a proteggere il proprio investimento, la contabilizzazione della partecipazione nel fondo Food nel bilancio consolidato è avvenuta utilizzando il metodo del patrimonio netto tra imprese collegate, come previsto dallo IAS 28.10.

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

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell'esercizio 2021, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare, tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato per un importo di 140 milioni di Euro e del relativo debito pari a 77 milioni di Euro e successiva vendita a Corallo Lux Holdco S.a.r.l. Il Fondo, la cui durata è di 10 anni, è gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. (Società di Gestione). La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è risultata allineata allo scorso esercizio. Per ulteriori informazioni si rimanda alla tabella "Elenco partecipazioni".

Per le partecipazioni in società controllate ritenute significative è stato confrontato il valore di iscrizione in Bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, calcolato come Equity Value, ovvero tramite la sommatoria: degli Unlevered Free Cash Flows attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, del valore attuale del Terminal Value calcolato successivamente all'ultimo anno del periodo esplicito, del valore della Indebitamento Finanziario Netto alla data di valutazione e il fair value del valore delle società controllate.
Per il calcolo del valore recuperabile sono stati utilizzati i dati contenuti nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2024.
Lo sviluppo dei ricavi è stato effettuato sulla base della tipicità e stabilità del business delle partecipate costituiti principalmente da contratti di locazioni pluriennali e considerando i livelli più recenti di inflazione. L'evoluzione dei costi è stata sviluppata sulla base dei dati storici e formulando ipotesi prospettiche basate sull'insieme delle informazioni disponibili.
I flussi di cassa generati sono stati determinati utilizzando come base i dati relativi al periodo 2025-2027. In particolare, si è considerato il margine operativo lordo cui sono detratte le imposte e gli investimenti previsti.
Per i periodi successivi al terzo anno, la Società calcola il terminal value con il metodo della perpetuity, ossia in ragione dei flussi di cassa generati dalla gestione aziendale in ipotesi di continuità oltre il periodo di piano esplicito.
Le principali assunzioni utilizzate ai fini del calcolo del valore d'uso sono di seguito indicate:

- tasso di attualizzazione utilizzato (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 6,94% (6,80% al 31 dicembre 2024);

- Criteri di stima dei flussi finanziari futuri: sono stati presi a riferimento i flussi finanziari come descritto in precedenza;
- tasso di crescita perpetua (g) pari a 2% invariato rispetto al tasso utilizzato al 31 dicembre 2023).

Si riepilogano di seguito gli esiti dei test di impairment:

Risultati Impairment Test	Equity Value pro quota	Carrying Amount	Cover / (Impairment)
IGD Service S.r.l.	115.497	114.744	753
Arco Campus S.r.l.	2.629	1.441	1.188

Il test non ha evidenziato criticità, ancorchè, il valore del carrying amount sia sostanzialmente allineato all'equity value. La Società ha effettuato analisi di sensitività al fine di valutare gli effetti che variazioni agli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi (WACC e/o tasso di crescita), dovute a cambiamenti dello scenario macroeconomico, produrrebbero sulla cover dell'impairment test delle partecipazioni detenute da IGD SIIQ.
Per la partecipazione in IGD Service S.r.l. un ulteriore incremento del WACC pari allo 0,1% o una riduzione del tasso di crescita pari al 0,1% comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.
Infine, con riferimento alla partecipazione in Arco Campus S.r.l. un incremento del WACC pari all'1,5% o una riduzione pari all'1,8% del tasso di crescita comporterebbe l'azzeramento della cover attuale.

Nota 19) Crediti commerciali e altri crediti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	16.564	20.019	(3.455)
Fondo svalutazione crediti	(9.067)	(13.266)	4.199
Crediti commerciali e altri crediti	**7.497**	**6.753**	**744**

I crediti commerciali netti risultano in incremento rispetto al precedente esercizio per Euro 744 migliaia prevalentemente per la variazione positiva delle fatture e delle note di credito da emettere per maggiori ricavi variabili e minori sconti solo parzialmente compensata dalla riduzione dei crediti netti per fatture emesse.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	3.125	929	336	1.834	798	1.029	8.513	16.564
Crediti commerciali lordi	3.125	929	336	1.834	798	1.029	8.513	16.564

I crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

Gli accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti in bonis, in contenzioso e procedura registrati al 31 dicembre 2024 risultano pari a 1.117 migliaia di Euro. L'accantonamento è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi con riferimento ai singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2024 e stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 5.317 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso dell'esercizio ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	**13.267**	**14.635**	**(1.368)**
Utilizzo	(5.317)	(1.734)	(3.583)
Accantonamento netto	1.117	322	795
Altri movimenti	0	44	(44)
Fondo svalutazione crediti di fine esericizio	**9.067**	**13.267**	**(4.200)**

La svalutazione dei crediti viene effettuata analizzando analiticamente le singole posizioni degli operatori.

Nota 20) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	67	139	(72)
Librerie Coop s.p.a.	7	26	(19)
Alleanza Luce e Gas	0	32	(32)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2	45	(43)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	0	2
Consorzio Cone'	2	2	0
Consorzio Clodì	2	2	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	2	0
Consorzio I Bricchi	2	227	(225)
Consorzio Katané	2	2	0
Consorzio Lame	2	2	0
Consorzio Leonardo	2	2	0
Consorzio La Torre	2	0	2
Consorzio Porta a Mare	0	15	(15)
Consorzio Sarca	2	2	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	2	2	0
Millennium Center	6	14	(8)
Consorzio Esp	0	0	0
Fondo Juice	0	46	(46)
Consorzio La Favorita	3	3	0
Consorzio Le Porte di Napoli	11	41	(30)
Consorzio Casilino	3	3	0
Arco Campus S.r.l.	23	117	(94)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	3	(3)
Fondo FOOD	42	0	42
Food SPV	3	0	3
Porta Medicea S.r.l.	61	39	22
IGD Service S.r.l.	1.577	1.007	570
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**1.827**	**1.773**	**54**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37.

Nota 21) Altre attività correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti tributari			
Erario C/IVA	0	2.106	(2.106)
Erario C/IRES	545	454	91
Erario C/IRAP	105	362	(257)
Verso altri			
Crediti v/assicurazioni	0	69	(69)
Ratei e risconti	854	1.882	(1.028)
Costi sospesi	124	1.848	(1.724)
Altri costi per servizi	231	198	33
Altre attività correnti	**1.859**	**6.919**	**(5.060)**

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 5.060 migliaia principalmente per la riduzione dei risconti attivi, del credito per IVA e al rimborso assicurativo incassato nel corso del 2024 che ha quasi interamente coperto i costi sostenuti nel 2023 per i lavori di ripristino a seguito dell'alluvione del centro commerciale Lungo Savio di Cesena.

Nota 22) Altre attività correnti vs parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti da consolidato fiscale			
IGD Service S.r.l.	1.199	808	391
Crediti da consolidato fiscale	**1.199**	**808**	**391**

Al 31 dicembre 2024 il credito da consolidato fiscale accoglie l'importo del credito maturato dalla Società nei confronti della società controllata IGD Service S.r.l. che ha apportato al consolidato fiscale un reddito imponibile positivo.

Nota 23) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Verso società controllate	75.947	79.708	(3.761)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**75.947**	**79.708**	**(3.761)**

Il credito verso società controllate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate IGD Service S.r.l. e Arco Campus S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 125 punti base. Di seguito il dettaglio e la movimentazione dei principali finanziamenti in essere:

- Finanziamento, pari ad Euro 15 milioni, originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio;

- finanziamento originariamente concesso a IGD Management SIINQ S.p.A e ceduto alla controllata IGD Service S.r.l. nell'ambito dell'operazione di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo avvenuta nel corso del 2021. Al 31 dicembre 2023 era in essere per un importo di Euro 44.879 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 8,8 milioni. Al 31 dicembre 2024 il saldo è pari ad Euro 36.079 migliaia;
- finanziamento concesso ad Arco Campus S.r.l. per un importo pari ad Euro 2.062 migliaia. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso dell'esercizio, sono avvenute restituzioni da parte della società controllata per Euro 200 migliaia.

A questi finanziamenti si aggiungono crediti, derivanti dall'utilizzo di conti di tesoreria di Gruppo, nei confronti di:

- IGD Service S.r.l. per un importo pari ad Euro 22.709 migliaia;
- Porta Medicea S.r.l. per un importo pari ad Euro 97 migliaia.

Nota 24) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	2.280	3.129	(849)
Cassa	9	13	(4)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**2.289**	**3.142**	**(853)**

La liquidità presente al 31 dicembre 2024 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. La voce, rispetto al precedente esercizio, si decrementa per Euro 853 migliaia.
Per una migliore comprensione delle dinamiche di tale voce si rimanda allo schema di Rendiconto finanziario.

Nota 25) Patrimonio Netto

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	**399.376**	**472.082**	**(72.706)**
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva avanzi da fusione	16.256	20.122	(3.866)
Riserva FTA IFRS 9	(1.450)	(1.450)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	380	349	31
Riserva di cash flow hedge	(1.255)	(1.032)	(223)
Riserva fair value	187.407	212.586	(25.179)
Altre riserve disponibili (derivanti da riduzione del capitale)	38.992	53.584	(14.592)
Altre riserve disponibili	29.046	57.923	(28.877)
Utili (perdite) netto esercizio	**(26.920)**	**(72.514)**	**45.594**
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	1	1	0
Utile (perdita) dell'esercizio	(26.921)	(72.515)	45.594
Patrimonio netto	**1.022.456**	**1.049.568**	**(27.112)**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, si è provveduto *(i)* a coprire la perdita netta registrata al 31 dicembre 2023, pari a Euro 72.514.857,76, con la Riserve disponibili per Euro 57.922.821,3 e con la Riserva disponibile da riduzione capitale per Euro 14.592.036,46 e *(ii)* a riclassificare la Riserva Fair Value, 25.179.494,12 in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Riserve disponibili. Conseguentemente la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 212.585.853,75 a Euro 187.406.359,63.
Le ulteriori movimentazioni verificatesi nelle voci di patrimonio netto sono state determinate dai seguenti eventi:

- adeguamento delle riserve di Cash Flow Hedge relative ai contratti in essere per un importo negativo pari ad Euro 223 migliaia;
- adeguamento positivo della riserva "Rideterminazione dei piani a benefici definiti" per un importo pari ad Euro 32 migliaia;
- rilevazione della perdita dell'esercizio per un importo pari ad Euro 26.921 migliaia.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del Codice Civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzo e di distribuzione.
Si precisa che la Riserva di *Fair Value* incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Quota distribuibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura di Riserve negative	per altre ragioni
Capitale	**650.000**					
Riserve di capitale:						
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	38.992	A, B, C	38.992	38.992		
Totale riserve di capitale	**38.992**		38.992	38.992		
Riserve di utili:						
Riserva legale*	130.000	B				
Riserva fair value	187.407	B				
Riserva di rivalutazione d.l. n.104/2020 (avanzo da fusione IGD Management)	16.256	A, B	16.256	16.256		
Riserva FTA IFRS 16	(1.450)	A, B, C **	(1.450)	(1.450)		
Riserva di Cash Flow Hedge	(1.255)	---				
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	380	---				
Riserve distribuibili	29.046	A, B, C	29.046	29.046		
Utili/Perdite a Nuovo	1	A, B, C	1	1		
Totale riserve di utili	**360.385**		43.853	43.853		
Totale riserve	**399.377**		82.845	82.845		

Legenda:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci
* La riserva legale contiene riserve di capitale per Euro 117.758 migliaia

Nota 26) Passività finanziarie non correnti

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti per Mutui		**450.566**	**556.521**	**(105.955)**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	44.467	47.451	(2.984)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	3.229	4.177	(948)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	2.886	4.756	(1.870)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	0	12.501	(12.501)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	6.628	15.450	(8.822)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	212.912	213.041	(129)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	13.972	18.977	(5.005)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/08/2028	166.472	240.168	(73.696)
Debiti per prestiti obbligazionari		**283.761**	**365.284**	**(81.523)**
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	59.434	57.966	1.468
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	224.327	307.318	(82.991)
Debiti verso altri finanziatori		**1.927**	**5.760**	**(3.833)**
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.347	1.752	(405)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	580	4.008	(3.428)
Passività finanziarie non correnti		**736.254**	**927.565**	**(191.311)**
Totale passività finanziarie vs parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2023	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	31/12/2024
Debiti per Mutui	556.521	0	(63.236)	3.151	(45.869)	450.566
Debiti per prestiti obbligazionari	365.284	0	(91.351)	9.828	0	283.761
Debiti per IFRS 16	4.008	0	0	0	(3.428)	580
Debiti verso altri finanziatori	1.752	0	0	0	(406)	1.347
TOTALI	**927.565**	**0**	**(154.587)**	**12.979**	**(49.703)**	**736.255**

Debiti per mutui

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in decremento di Euro 105.955 migliaia rispetto al 31 dicembre 2023. Tale variazione è dovuta:

- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro;
- al rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro;
- alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi.

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto la galleria del centro commerciale Fonti del Corallo.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nell'anno è dovuta:

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta al rimborso parziale del bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro e all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

Debiti per prestiti obbligazionari	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2023	QUOTA CORRENTE 31/12/2023	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 31/12/2024	Oneri finanziari al 31/12/2024	QUOTA NON CORRENTE 31/12/2024	QUOTA CORRENTE 31/12/2024	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 400 ML	61.285					61.285			
costi accessori all'operazione	(3.319)			1.468		(1.851)			
Rateo cedola 31.12.23		283			(283)		0		
Interessi pagati					1.486				
Rateo cedola 31.12.24					2.261		2.261		
Totale Bond 400 ML	**57.966**	**756**	**0**	**1.468**	**3.464**	**59.434**	**2.261**	**7,000%**	**8,50%**
Bond 310 ML	328.606		(91.351)			237.255			
costi accessori all'operazione	(21.288)			8.360		(12.928)			
Rateo cedola 31.12.23		2.036			(2.036)		0		
Interessi pagati					8.495				
Rateo cedola 31.12.24					8.589		8.589		
Totale Bond 310 ML	**307.318**	**0**	**(91.351)**	**8.360**	**15.048**	**224.327**	**8.589**	**7,000%**	**8,50%**
Totale prestiti Obbligazionari	**365.284**	**756**	**(91.351)**	**9.828**	**18.512**	**283.761**	**10.850**		
Totale oneri finanziari				**9.828**	**18.512**				

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 31 dicembre 2024 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)	Note
Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,82					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale La Maioliche (ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2029	Bilancio IGD Slq SpA: Rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti intercompany non superiore al 2,70	0,84					Finanziamento estinto 11/02/2025
Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di finanziamento secured	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,82					Finanziamento estinto 11/02/2025
Bper Banca	Centro Commerciale La Torre (ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2027							Finanziamento estinto 11/02/2025
Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (galleria) Centro commerciale Porto Grande (galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Città della Stelle (galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili Eberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > o uguale 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	43,22%	2,28	13,76%	2,03	44,22%	
New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Eberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Eberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Bond rimborsato integralmente 04/03/2025
Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Eberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/09/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangibile Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangibile Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili Eberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità Equide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,22%	2,28	13,76%	2,03		Finanziamento estinto 11/02/2025
Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/09/2028							

Nota 27) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2024	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	1.582	(33)	(262)	150	46	1.483

	01/01/2023	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	1.544	64	(219)	139	54	1.582

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

IPOTESI DEMOGRAFICHE	*PERSONALE DIPENDENTE*
Probabilità di decesso	ISTAT 2022
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di dimissioni	2%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%

IPOTESI FINANZIARIE	*anno 2024*
Incremento del costo della vita	2,00%
Tasso di attualizzazione	3,38%
Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Incremento TFR	3,000%

Informazioni aggiuntive

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano.

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2024

(Dati in Euro/000)

Tasso di inflazione +0,25% - Fondo TFR:	1.443,00
Tasso di inflazione -0,25% - Fondo TFR:	1.526,00
Taso di attualizzazione +0,25 - Fondo TFR:	1.514,00
Taso di attualizzazione -0,25 - Fondo TFR:	1.453,00
Taso di turnover +1 - Fondo TFR:	1.492,00
Taso di turnover -1 - Fondo TFR:	1.473,00
Service Cost pro futuro annuo	146,00
Duration del piano	16,30
Erogazioni previste nel 1° anno	61,00
Erogazioni previste nel 2° anno	120,00
Erogazioni previste nel 3° anno	65,00
Erogazioni previste nel 4° anno	70,00
Erogazioni previste nel 5° anno	160,00

Nota 28) Fondi per rischi ed oneri

	01/01/2024	Utilizzo	Accantonamento	Riclassifiche	31/12/2024
Fondo imposte e tasse	2.587	(44)	628	29	3.200
Fondo rischi ed oneri diversi	1.648	0	110	(29)	1.729
Fondo salario variabile	1.020	(874)	407	0	553
Fondi per rischi e oneri futuri	**5.255**	**(918)**	**1.145**	**0**	**5.482**

Fondo imposte e tasse

Il fondo al 31 dicembre 2024 è relativo principalmente a contenziosi catastali/IMU relativi ai Centri Commerciali La Torre di Palermo (Galleria + IPMK), Le Maioliche di Faenza (Galleria), ESP di Ravenna (Galleria + IPMK) e Guidonia (Galleria + IPMK). I rilievi principali che sono stati contestati a IGD SIIQ S.p.A. attengono sostanzialmente alle seguenti casistiche: *(i)* tipologia di accatastamento del centro commerciale (C/1 o D/8), *(ii)* classificazione catastale e valorizzazione delle singole unità commerciali presenti all'interno del centro commerciale, *(iii)* qualificazione catastale delle parti comuni del centro commerciale e *(iv)* accatastamento dei parcheggi dei centri commerciali.

La Società, per le posizioni di cui sopra e in aderenza alle azioni di contestazione degli accertamenti catastali ricevuti dalla Agenzia delle Entrate e/o dalle relative Agenzie di Riscossione - ha adottato la linea operativa di procedere con il pagamento della tassazione IMU in funzione delle rendite originarie (ante-accertamento) appostando, parallelamente, fondi rischi legati alle contestazioni in corso, ad eccezione di Guidonia per cui non è stato possibile ottenere la sospensiva di pagamento dei nuovi accertamenti.

Gli incrementi dell'esercizio sono principalmente relativi all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione ai centri commerciali di Palermo, Ravenna e Guidonia.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2025 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2024. L'utilizzo è relativo all'erogazione avvenuta nel primo semestre 2024.
Il fondo si compone anche di una parte a lungo termine riconosciuta ai dirigenti per cui è prevista l'erogazione triennale. Nel corso del 2024 tale fondo è stato rilasciato per Euro 107 migliaia in quanto l'accantonamento fatto negli esercizi precedenti è ritenuto eccedente rispetto alla previsione di raggiungimento degli obiettivi fissati ad inizio piano.

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 1.729 migliaia. Nel corso dell'esercizio tale fondo si è movimentato principalmente per l'accantonamento, pari ad Euro 112 migliaia per lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del 2024.

In data 25 ottobre 2024, il Dott. Claudio Albertini ha notificato a IGD SIIQ un atto di citazione, presso il Tribunale civile di Bologna, con il quale ha chiesto il riconoscimento della somma complessiva pari ad Euro 750 migliaia in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministrato Delegato della Società. La prima udienza è fissata per il 6 marzo 2025. In ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine al disconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, tale importo risulta completamente coperto dai fondi rischi ed oneri in essere al 31 dicembre 2024.

Nota 29) Debiti vari e altre passività non correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debity entry tax regime SIINQ	273	516	(243)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	313	313	0
Fees finanziamento INTESA	305	408	(103)
Debiti garanzia SACE	212	533	(321)
Altre passività	11	10	1
Debiti vari e altre passività	**1.914**	**2.580**	**(666)**

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Nel corso dell'esercizio i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:

- decremento della voce "fees finanziamento INTESA" per effetto della riclassifica tra le passività correnti delle fees, pari ad Euro 103 migliaia, che la Società dovrà versare nel 2025 in relazione al finanziamento sottoscritto nel corso del 2023 con Intesa San Paolo;

- decremento per Euro 321 migliaia per effetto della riclassifica tra le passività correnti della quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nel corso del 2025 a fronte dei finanziamenti da nominali *(i)* Euro 36.300 migliaia ottenuto nel corso del 2020 e avente durata quinquennale e *(ii)* Euro 20.946 migliaia ottenuto nel corso del 2022 e avente durata di 6 anni;
- decremento, pari ad Euro 243 migliaia, della voce debiti per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota non corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio. L'imposta di entrata nel regime SIINQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

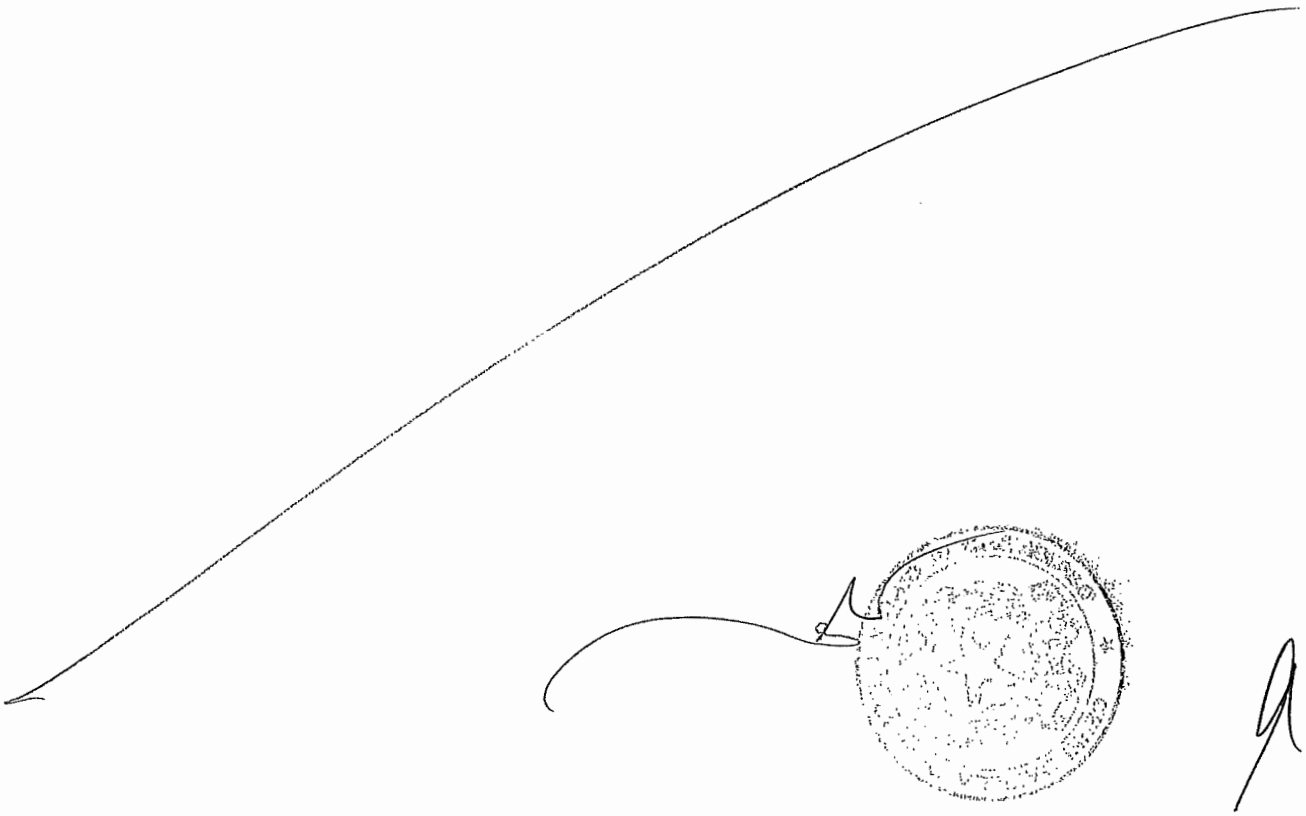
Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti verso parti correlate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	9.912	(5.501)
Librerie Coop s.p.a.	0	19	(19)
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	0	25	(25)
IGD Service S.r.l.	3.850	3.850	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	450	(450)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	**8.315**	**14.311**	**(5.996)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge. La variazione del semestre è imputabile principalmente alla restituzione dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni ed affitto di ramo d'azienda collegati agli immobili ceduti al Fondo Food.

Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.



Nota 30) Passività finanziarie correnti

	Durata	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Totale debiti verso banche		**2.756**	**0**	**2.756**
MPS c/c passivo		1.694	0	1.694
BNL - Hot money	27/12/2024 - 21/01/2025	1.062	0	1.062
Totale debiti per mutui		**47.960**	**27.173**	**20.787**
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.427	3.551	(124)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	935	(2)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.871	1.831	40
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	12.540	2.645	9.895
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 30/09/2026	9.075	10.384	(1.309)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	5.237	0	5.237
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	0	83	(83)
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	14.877	7.744	7.133
Totale debiti verso altri finanziatori		**3.839**	**3.681**	**158**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	411	393	18
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.428	3.288	140
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**10.850**	**2.319**	**8.531**
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	2.261	283	1.978
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	8.589	2.036	6.553
Passività finanziarie correnti		**65.405**	**33.173**	**32.232**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**0**	**0**	**0**

Di seguito riportiamo la movimentazione della passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2023	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	31/12/2024
Debiti verso banche	0	15.756	(13.000)	0	0	2.756
Debiti per Mutui	27.173	0	(27.173)	2.091	45.869	47.960
Debiti per prestiti obbligazionari	2.319	0	0	8.531	0	10.850
Debiti per IFRS 16	3.287	0	(3.287)	0	3.428	3.428
Debiti verso altri finanziatori	393	0	(393)	6	406	411
TOTALI	33.172	15.756	(43.853)	10.628	49.703	65.405

Le passività finanziarie correnti contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti relative alla adozione del principio contabile IFRS 16, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato, nonché i finanziamenti a breve contratti con il sistema bancario.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- all'apertura di un nuovo finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 1.000.000;
- all'utilizzo di linee di credito non committed per Euro 1.694 migliaia;
- al pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio sui mutui già in essere al termine del precedente esercizio e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;

Nota 31) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023. Si precisa che l'indebitamento finanziario netto, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura, i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(2.289)	(3.142)	853
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	(75.947)	(62.141)	(13.806)
LIQUIDITA'	**(78.236)**	**(65.283)**	**(12.953)**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	(17.567)	17.567
Passività finanziarie correnti	2.756	0	2.756
Quota corrente mutui	47.960	27.173	20.787
Passività per leasing finanziari quota corrente	3.839	3.680	159
Prestiti obbligazionari quota corrente	10.850	2.319	8.531
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**65.405**	**15.605**	**49.800**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(12.831)**	**(49.678)**	**36.847**
Passività per leasing finanziari quota non corrente	1.927	5.760	(3.833)
Passività finanziarie non correnti	450.566	556.522	(105.956)
Prestiti obbligazionari	283.761	365.284	(81.523)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**736.254**	**927.566**	**(191.312)**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	**723.423**	**877.888**	**(154.465)**

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2024 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 154,5 milioni per effetto dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 dalla cassa generata nell'anno al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

Come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo 2.5 della Relazione sulla Gestione con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo immobiliare FOOD, nel corso del secondo trimestre 2024, IGD ha:

- rimborsato parzialmente il bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027" emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di euro a 220 milioni di euro;
- rimborsato parzialmente il finanziamento green secured da 250 milioni di euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di euro;
- rimborsato parzialmente il finanziamento green unsecured da 215 milioni di euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di euro.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati i debiti non correnti, descritti nella Nota 31, costituiti dai debiti per impegni contrattuali, depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come

nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.155 migliaia ed a Euro 3.749 migliaia.

Nota 32) Debiti commerciali e altri debiti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti vs fornitori entro	10.014	16.770	(6.756)
Debiti commerciali e altri debiti	**10.014**	**16.770**	**(6.756)**

I debiti verso fornitori registrano un decremento pari ad Euro 8.674 migliaia principalmente per una differente tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e per i minori lavori svolti nell'ultimo trimestre dell'anno rispetto al 2023.

Nota 33) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	484	754	(270)
Alleanza Luce e Gas	0	3	(3)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	9	44	(35)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	103	26	77
Consorzio Cone'	9	144	(135)
Consorzio Clodì	0	104	(104)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	119	102	17
Consorzio I Bricchi	27	0	27
Consorzio Katané	45	4	41
Consorzio Lame	14	143	(129)
Consorzio Leonardo	6	72	(66)
Consorzio La Torre	14	15	(1)
Consorzio Porta a Mare	38	0	38
Consorzio Sarca	117	290	(173)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	23	(23)
IGS Service S.r.l.	115	205	(90)
Porta Medicea S.r.l.	0	46	(46)
Consorzio Punta di Ferro	1	105	(105)
Millennium Center	20	100	(79)
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	12	6	6
Consorzio Le Porte di Napoli	31	17	14
Consorzio Casilino	118	119	(1)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**1.296**	**2.336**	**(1.040)**

Il decremento dei debiti verso parti correlate risulta pari ad Euro 1.040 migliaia ed è dovuto principalmente ad una diversa tempistica dei pagamenti.
Si rimanda a quanto riportato nella Nota 37 per maggiori informazioni.

Nota 34) Passività per imposte

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Irpef/addizionali regionali e comunali	488	480	8
Debiti per IVA	70	0	70
Altri debiti tributari	76	(10)	86
Debiti per imposta sostitutiva	273	258	15
Passività per imposte	**907**	**728**	**179**

La voce accoglie principalmente il debito per Irpef ed addizionali regionali e comunali che è stato pagato nel mese di gennaio 2025 nonché il debito per entry tax regime SIINQ per Euro 273 migliaia, quota corrente, derivante dalla fusione della controllata IGD Management SIINQ S.p.A. avvenuta nel corso dell'esercizio precedente.

35) Altre passività correnti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	258	230	28
Ratei e risconti	2.483	1.154	1.329
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	620	487	133
Depositi cauzionali	7.429	7.435	(6)
Debiti vs azionisti per dividendi	2	1	1
Debiti vs amministratori per emolumenti	71	168	(97)
Extension fees INTESA	102	0	102
Debiti garanzia SACE	756	436	320
Extension fees BNL	312	312	0
Altre passività	481	814	(333)
Altre passività	**12.522**	**11.045**	**1.477**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dagli operatori commerciali.
L'incremento, pari ad Euro 1.477 migliaia, è relativo principalmente alla variazione della voce ratei e risconti passivi.

Nota 36) Altre passività correnti vs parti correlate

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti da consolidato fiscale			
Porta Medicea S.r.l.	981	579	402
Altre passività verso parti correlate	**981**	**579**	**402**

L'incremento è dovuto alle risultanze del consolidato fiscale ed è legato alla società controllata Porta Medicea S.r.l. che nell'esercizio ha apportato al consolidato una perdita fiscale maggiore incrementando il debito in capo alla Società.

Nota 37) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	67	0	484	4.410	0	0	60	0
Librerie Coop s.p.a.	7	0	0	0	0	0	14	0
Alleanza Luce e Gas	0	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2	0	0	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	2	0	9	0	0	0	68	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	103	0	0	0	197	0
Consorzio Conè	2	0	9	0	0	0	96	0
Consorzio Clodì	2	0	0	0	0	0	11	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	0	119	0	0	0	262	0
Consorzio I Bricchi	2	0	27	0	0	0	2	0
Consorzio Katané	2	0	45	0	0	0	323	0
Consorzio Lame	2	0	14	0	0	0	4	0
Consorzio Leonardo	2	0	6	0	0	0	139	0
Consorzio La Torre	2	0	14	0	0	0	250	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	38	0	0	0	58	0
Consorzio Sarca	2	0	117	0	0	0	660	0
Consorzio Punta di Ferro	2	0	1	0	0	0	34	0
Millennium Center	6	0	20	0	0	0	231	0
Fondo Juice	0	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	3	0	12	0	0	0	11	0
Consorzio Le Porte di Napoli	11	0	31	0	0	0	237	0
Consorzio Casilino	3	0	118	0	0	0	260	0
Fondo FOOD	42	0	0	0	0	0	0	262.505
Food SPV	3	0	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea S.r.l.	39	22	0	0	0	0	0	0
IGD Service S.r.l.	0	1.577	115	3.850	0	0	0	0
Alliance SIINQ S.r.l	0	0	0	0	0	0	0	218
Arco Campus S.r.l.	0	23	0	0	0	0	0	0
Totale	205	1.622	1.296	8.315	0	0	2.932	262.723
Totale bilancio	12.382	75.947	24.813	10.229	801.660	110		
Totale incremento/decremento dell'anno							16.351	266.359
Incidenza %	1,66%	2,14%	5,22%	81,29%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	15.048	0	555	165
Igd Service	11.665	3.669	(85)	96
Librerie Coop	765	0	23	0
Unicoop Tirreno	703	0	70	0
Alleanza Luce e Gas	250	0	36	0
Juice	138	0	0	0
Porta Medicea	65	22	0	0
Consorzio Porta a Mare	49	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	39	0	0	0
Consorzio dei proprietari Centro Luna	38	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	9	0	0	0
Arco Compus	0	103	0	0
Consorzio Katané	1	0	6	0
Consorzio Esp	1	0	0	0
Consorzio La Torre	1	0	0	0
Consorzio I Bricchi	0	0	534	0
Consorzio dei proprietari Centro Luna	0	0	3	0
Consorzio La Favorita	0	0	50	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	17	0
Consorzio Casilino	0	0	484	0
Consorzio Punta di Ferro	0	0	448	0
Porta Medicea	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	57	0
Consorzio dei proprietari Fonti del Corallo	0	0	(178)	0
Consorzio Conè	0	0	246	0
Consorzio Clodì	0	0	26	0
Consorzio Gran Rondò	0	0	2	0
Consorzio Lame	0	0	34	0
Consorzio Leonardo	0	0	174	0
Consorzio La Torre	0	0	1	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	768	0
Consorzio Sarca	0	0	2	0
Totale	28.772	3.794	3.273	261
Totale bilancio	116.986	4.133	29.471	66.797
Incidenza %	24,59%	91,80%	11,11%	0,39%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop..
Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facenti capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e Supermercato; al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 15,0 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di alcuni residuali servizi IT in outsourcing;

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2024, l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 765 migliaia.
Le operazioni poste in essere con Alleanza Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dalla società con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 250 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 31 dicembre 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 703 milioni.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) IGD Service S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Arco Campus S.r.l., IGD Service S.r.l. e a debiti/crediti finanziari relativi ai conti correnti impropri in essere verso la controllata IGD Service S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società IGD Service S.r.l. e Porta Medicea S.r.l..
Le operazioni effettuate con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si

riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Nota 38) Gestione del rischio finanziario

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposta a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (si rimanda al paragrafo 2.12 della Relazione sulla gestione). Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso; pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.
Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il top management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'*Enterprise Risk Management* di Gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" e, tenuto conto della curva dei tassi, anche di altre forme di copertura come "Cap" e "Collar", che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 77,64% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell'indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.
Si rimanda alla successiva Nota 39 per le informazioni quantitative sui derivati.
Nella tabella seguente sono esposti i risultati della sensitivity analysis sul rischio di tasso, con l'indicazione degli impatti a Conto Economico e Patrimonio Netto, così come richiesto da IFRS7.
L'analisi di sensitività al rischio di tasso cui è esposta la Società è stata condotta prendendo in considerazione le poste di bilancio che originano interessi regolati a tasso variabile o esposte a

variazioni di *Fair Value* e ipotizzando incrementi o decrementi paralleli nelle curve dei tassi di riferimento per singola valuta.

RISCHIO DI TASSO									
		Conto economico				Patrimonio Netto			
Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Parametro di riferimento	Shock up		Shock down		Shock up		Shock down	
		31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-23
Attività fruttifere di interessi	Euribor	0	61	0	0	0	0	0	0
Hot money	Euribor	0	0	0	0	0	0	0	0
Passività finanziarie a tasso variabile	Euribor	(4.093)	(4.897)	4.084	4.873	0	0	0	0
Strumenti derivati									
- cash flow		1.592	2.347	(3.781)	(1.867)	0	0	0	0
- fair value		0	0	0	0	2.159	4.730	(5.928)	(6.482)
Totale		(2.501)	(2.489)	303	3.006	6.753	4.730	(6.482)	(6.482)

Le assunzioni alla base della sensitivity analysis sono:

- l'analisi per i mutui a medio e lungo termine è stata svolta sull'esposizione alla data di chiusura;
- 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 2023);
- nella determinazione delle variazioni associate agli strumenti finanziari a tasso variabile, si assume che nessun tasso di interesse sia stato già fissato;
- i valori di impatto a patrimonio netto sono calcolati come differenza tra i *Fair Value* calcolati con la curva modificata dagli shock e i *Fair Value* dei derivati alle date di bilancio;
- l'analisi è condotta assumendo che tutte le altre variabili di rischio rimangano costanti;
- ai fini di comparazione la medesima metodologia di misurazione è condotta sia sull'esercizio in corso che su quello precedente.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

Rischi di cambio

La Società utilizza l'Euro come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita.

Rischio prezzo

La Società è esposta al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio di credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione

precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate a identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie della Società, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

La tabella sottostante mostra la massima esposizione al rischio di credito per le componenti del bilancio, suddivise in base alla categoria di appartenenza, includendo i derivati con *Fair Value* positivo.

Laddove gli strumenti finanziari sono rilevati al *Fair Value* gli importi indicati rappresentano il rischio di credito corrente ma non l'esposizione massima al rischio di credito che potrebbe insorgere in futuro per effetto della variazione di *Fair Value*.

Massima esposizione al rischio di credito	2024	2023
Crediti e finanziamenti		
Crediti vari e altre attività	110	83
Crediti commerciali e altri crediti	7.498	6.752
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	1.827	1.775
Altre attività	1.209	3.997
Disponibilità liquide equivalenti	2.280	3.141
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	75.947	79.708
Totale	**88.871**	**95.456**

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e uncommitted).

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di *Enterprise Risk Management* adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie.

L'analisi delle scadenze qui riportata è stata svolta utilizzando flussi di cassa non scontati e gli importi sono stati inseriti tenendo conto della prima data nella quale può essere richiesto il pagamento.

Le assunzioni alla base della *maturity analysis* sono:

- per i flussi futuri dei debiti a medio/lungo termine a tasso variabile è stata utilizzata la curva dei tassi *forward* al 31 dicembre;
- per i flussi futuri dei prestiti obbligazionari a tasso fisso sono stati utilizzati i flussi contrattuali;
- per gli strumenti finanziari derivati si è stabilito di svolgere l'analisi anche per gli strumenti derivati che rappresentano delle attività al 31 dicembre, per i quali si espongono sia i flussi in uscita sia quelli in entrata, in quanto sono a copertura delle passività finanziarie.
- i valori comprendono sia i flussi relativi alla quota di interessi sia quelli relativi alla quota capitale.

Il metodo usato per l'analisi e per determinare le variabili significative non è cambiato rispetto all'esercizio precedente.

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2024 PASSIVITA'	A vista	<3 mesi	3-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	>5 anni	Totale
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.184	13.303	16.566	40.810	54.442	442.945	0	569.249
Leasing	40	79	116	231	460	941	0	1.867
IFRS16	0	822	822	1.644	580	0	0	3.868
Bond	0	0	17.461	0	20.087	318.040	0	355.587
Linee a B/T	0	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.224	15.203	34.965	42.684	75.569	761.926	0	931.571
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(314)	209	67	584	864	31	0	1.441
Totale	(314)	209	67	584	864	31	0	1.441
Esposizione al 31 dicembre 2024	909	15.412	35.032	43.269	76.432	761.958	0	933.012

RISCHIO DI LIQUIDITA'								
Analisi delle scadenze al 31 dicembre 2023 PASSIVITA'	A vista	<3 mesi	3-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	>5 anni	Totale
STRUMENTI FINANZIARI NON DERIVATI								
Mutui	1.340	9.430	15.576	24.972	65.620	588.292	943	706.173
Leasing	42	84	125	241	464	1.401	0	2.357
IFRS16	0	822	822	1.644	3.427	580	0	7.295
Bond	0	0	10.115	0	23.118	447.661	0	480.894
Linee a B/T	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti verso parti correlate	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.382	10.336	26.638	26.857	92.629	1.037.934	943	1.196.719
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
Derivati su rischio di tasso	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Totale	(452)	(246)	(360)	(687)	1.228	1.559	0	1.042
Esposizione al 31 dicembre 2023	930	10.090	26.278	26.170	93.857	1.039.493	943	1.197.761

Nel primo semestre 2024 IGD ha effettuato un rimborso anticipato parziale del finanziamento green secured da 250 milioni di Euro sottoscritto a maggio 2023, per un importo corrispondente all'ALA (allocated loan amount) di ciascun immobile concesso in ipoteca e oggetto del perimetro di cessione al fondo Food, e, pertanto, per un importo complessivo pari a 62,5 milioni di Euro e un rimborso anticipato parziale del finanziamento green unsecured da 215 milioni di Euro sottoscritto ad agosto 2022, per un importo pari a 0,71 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 79,6 milioni di Euro, di cui 29,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2024 risultano utilizzate per Euro 2,7 milioni.

Si segnala che come rappresentato all'interno degli eventi successivi in data 11 febbraio 2025 è stata perfezionata un'operazione di finanziamento di 615 milioni di euro che ha rimodulato e allungato le scadenze delle passività finanziarie e ridefinito le linee di credito committed.

Conflitto in Ucraina e Medio Oriente e scenario macroeconomico

La Direzione della Società Gruppo ha ritenuto che il conflitto in Ucraina e in Medio Oriente e i conseguenti impatti sullo scenario macroeconomico rappresentino un fatto rilevante. Gli impatti per il Gruppo IGD correnti e attesi, pur essendo rilevanti come indicato nella Relazione

sulla gestione, non hanno determinato la necessità di rivedere le stime dei valori di bilancio al 31 dicembre 2024, in considerazione sia che il Gruppo non è esposto né maniera diretta né indiretta ai rischi derivanti dal conflitto e sia che tutti gli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2024 sono valutati al fair value sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l'attuale scenario macroeconomico.

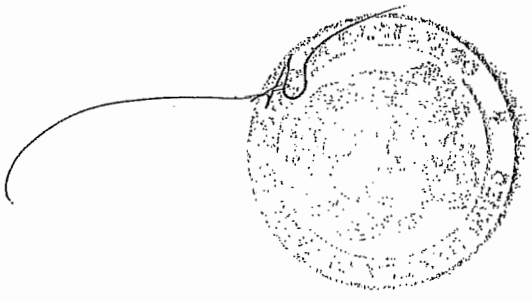
Nota 39) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap" e tenuto conto della curva dei tassi anche altre forme di copertura come "Cap" e "Collar". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato con il supporto di società specializzata attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette, pertanto, una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.155	2.649	(494)	2
Passività per strumenti derivati	(3.749)	(3.854)	105	2
IRS effetto netto	**(1.593)**	**(1.205)**	**(388)**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 35_67 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 35_81 BPM 2.427%	IRS 35_84 Intesa Sanpaolo 2.429%	IRS 327_325 BNL 0,5925%	IRS 327_326 Bintesa 0,5925%
Importo Nominale iniziale	23.430.000	14.058.000	9.372.000	34.625.000	34.625.000
Importo Nominale al 31.12.2024	6.270.000	3.762.000	2.508.000	23.750.000	23.750.000
Data Accensione	30/12/2011	31/12/2011	30/12/2011	06/07/2017	06/07/2017
Data Scadenza	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,429%	2,427%	2,429%	0,5925%	0,5925%



Dettaglio Contratti	IRS 263_270 copertura parziale 130 mln - MPS Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_269 copertura parziale 130 mln - Unicredit Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_268 copertura parziale 130 mln - BPER Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_266 copertura parziale 130 mln - BMP Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 263_265 copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%
Importo Nominale iniziale	28.260.870	22.608.696	5.652.174	14.130.435	2.826.087
Importo Nominale al 31.12.2024	27.201.087	21.760.870	5.440.217	13.600.543	2.720.109
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%

Dettaglio Contratti	IRS 263_264 copertura parziale 130 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3.18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale iniziale	22.608.696	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Importo Nominale al 30.12.2024	21.760.870	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714
Data Accensione	15/05/2023	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022	30/12/2022
Data Scadenza	10/05/2027	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	03/08/2026	02/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%	3,18%	3,18%	3,18%.	3,18%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 152_260 copertura parziale 215 mln - MPS Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_258 copertura parziale 215 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_256 copertura parziale 215 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_254 copertura parziale 215 mln - BPM Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 152_251 copertura parziale 215 mln - Intesa Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	IRS 332_267 copertura parziale 120 mln - Intesa Sanpaolo Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%
Importo Nominale	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571	33.913.043
Importo Nominale al 31.12.2024	18.428.571	4.095.240	18.428.571	12.285.714	18.428.571	32.641.304
Data Accensione	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	15/05/2023
Data Scadenza	03/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,34% | Floor 1,84% | Cap 3,84%	Euribor 3m + 0,215% | Floor 2,365% | Cap 3,715%

Nota 40) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di 615 milioni di euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di *Mandated Lead Arrangers*, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come *global coordinator*, *green loan coordinator* e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

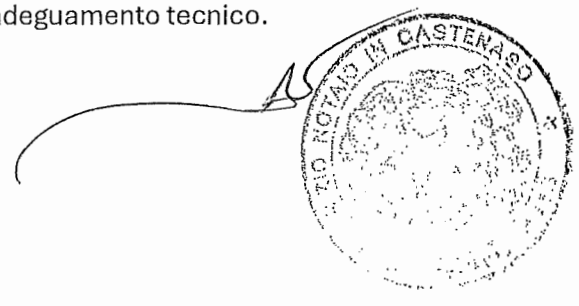
- Linea A - 285 milioni di euro durata 5 anni,
- Linea B - 315 milioni di euro durata 7 anni,
- Linea C - 15 milioni di euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato come *green* in base al "*Green Financing Framework*" della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B sarà allocato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "*Eligible Green Projects*", di cui al "*Green Financing Framework*" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA). I proventi saranno, in particolare, utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente (tra cui quattro finanziamenti *secured* bilaterali su altrettanti asset, nonché due finanziamenti *unsecured* per un totale pari a circa 298 milioni di euro) e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" (attualmente in essere per un importo pari a euro 220.006.000) e Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" (attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di euro.

Il finanziamento sottoscritto consente di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, attualmente presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di euro, che verranno riscadenziate e diluite negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 167 milioni di euro) seguite da circa 277 milioni di euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031. A seguito di tale operazione, la durata media del debito incrementa a circa 5 anni rispetto ai 2,9 anni registrati al 30 settembre 2024.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che in base alle informazioni attuali ci si attende che siano rispettati.

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita con un investitore privato rumeno del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di euro, in linea con il book value. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.



Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

- Bond "*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*" attualmente in essere per un importo pari ad euro 220.006.000;
- Bond "*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*" - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro. Questa operazione è stata resa possibile grazie all'erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente.

Nota 41) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.
Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.
Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.
Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.
Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.
In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.
Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (rimborsate nel corso di questo semestre).

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.
In merito agli altri contenziosi fiscali si rimanda a quanto rappresentato all'interno della nota 28.

Nota 42) IFRS 7 - "Strumenti finanziari: informazioni integrative"

Gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *Fair Value* e, successivamente all'iscrizione iniziale, sono valutati in relazione alla classificazione, come previsto dal principio contabile IFRS 9.
Per le attività finanziarie tale trattamento è differenziato tra le categorie:

- Attività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico: la Società, al 31 dicembre 2024, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Finanziamenti e crediti: la Società ha inserito in tale categoria i crediti commerciali, finanziari, diversi, cassa e depositi. Questi hanno scadenza contrattuale entro i dodici mesi e pertanto sono iscritti al loro valore nominale (al netto di eventuali svalutazioni) che coincide con il valore del costo ammortizzato;
- Attività finanziarie disponibili per la vendita: la Società non possiede strumenti finanziari appartenenti a tale categoria.

Con riferimento alle passività finanziarie, sono invece previste due sole categorie:

- Passività finanziarie al *Fair Value* con variazioni imputate a conto economico. La società, al 31 dicembre 2024, non presenta nessuno strumento finanziario appartenente a tale categoria;
- Passività al costo ammortizzato.

Voci di bilancio

Gli strumenti finanziari detenuti dalla Società sono inclusi nelle voci di bilancio di seguito descritte.

La voce "Altre attività non correnti" include i crediti vari e le altre attività non correnti, inclusi gli strumenti derivati.

La voce "Attività correnti" include i crediti commerciali, i crediti diversi, nonché le disponibilità e mezzi equivalenti. In particolare, la voce "Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti" include i depositi bancari e postali e il denaro e i valori in cassa. Nelle altre attività sono indicati gli investimenti in essere alla data di chiusura del bilancio. La voce "Passività non correnti" comprende i debiti verso banche per mutui, per prestito obbligazionario, gli strumenti derivati, i debiti diversi ed i depositi cauzionali. La voce "Passività correnti" comprende i debiti verso banche a breve termine, le quote correnti dei finanziamenti a medio/lungo termine, i debiti commerciali e i debiti diversi. Di seguito si presenta la classificazione delle voci di bilancio secondo le categorie previste dal principio contabile internazionale IFRS 9 al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023:

	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	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

Dati al 31 dicembre 2023	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	2.649	0	0	0		2.649	0	2.649	2.649
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	83
Partecipazioni	0	0	142.085	0	0	0	0	142.085	0	142.085	142.085
Attività finanziarie non correnti	0	0	174	0	0	0	0	174	0	174	174
Attività correnti											
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	6.752	0	0	0	0	6.752	6.752	0	6.752
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	0	0	1.775	0	0	0	0	1.775	1.775	0	1.775
Altre attività correnti	0	0	3.997	0	0	0	0	3.997	3.997	0	3.997
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	0	0	79.708	0	0	0	0	79.708	79.708	0	79.708
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	0	0	2.650	0	0	0	0	2.650	2.650	0	2.650
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	239.873	0	0	0	0	239.873	94.882	144.991	239.873
PASSIVITA'											
Passività finanziarie											
Passività per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	3.854	3.854	0	3.854	3.854
Leasing	0	0	0	0	0	2.145	0	2.145	393	1.752	1.973
Bond	0	0	0	0	0	367.603	0	367.603	2.319	365.284	369.134
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	7.295	0	7.295	3.287	4.008	7.295
Debiti per mutui	0	0	0	0	0	583.694	0	583.694	27.173	556.521	583.082
Passività non correnti											
Debiti vari e altre passività non correnti	0	0	0	0	0	810	0	810	0	810	810
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	14.311	0	14.311	0	14.311	14.311
Passività correnti											
Debiti commerciali e altri debiti	0	0	0	0	0	16.769	0	16.769	16.769	0	16.769
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	0	0	0	0	0	2.339	0	2.339	2.339	0	2.339
Altre passività correnti	0	0	0	0	0	10.300	0	10.300	10.300	0	10.300
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE	0	0	0	0	0	1.005.266	3.854	1.009.120	62.580	946.540	1.009.867

Per ogni strumento finanziario è stato indicato sia il valore contabile sia il *Fair Value* relativo. I due valori coincidono per la maggior parte degli strumenti, avendo scadenza a breve termine. Differiscono, invece, per gli strumenti a lungo termine, quali i debiti verso banche per mutui, i leasing e i bond. Per calcolare il *Fair Value* delle passività contabilizzate al costo ammortizzato il Gruppo ha attualizzato i flussi di cassa futuri utilizzando una curva dei tassi risk free (zero coupon curve) stimata al 31 dicembre servendosi dell'information provider "Bloomberg". Il calcolo è stato effettuato tenendo conto del merito creditizio (credit spread) che sarebbe attualmente concesso alla Società dalle controparti bancarie. Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del *Fair Value* coerente con il livello 2 della gerarchia dei *Fair Value* definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni. Il *Fair Value* delle passività finanziarie è stato calcolato utilizzando il credit spread che sarebbe applicato dalle controparti bancarie alla Società alle date di valutazione. Al 31 dicembre 2023 è stato stimato un credit spread pari al 5,7% (6% nel 2023).

Collateral

Di seguito si presentano le attività finanziarie date in pegno come collateral per passività potenziali.

Collateral rilasciati	Valore contabile 2024	2023
Depositi cauzionali		
Crediti vari e altre attività	110	83

Nella tabella seguente è evidenziato l'impairment sui crediti commerciali:

IMPAIRMENT	Svalutazione crediti commerciali 2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	**13.267**	**14.635**
Accantonamenti da svalutazioni individuali	1.117	322
Utilizzi dell'esercizio	(5.317)	(1.734)
Altri movimenti	0	44
Totale	**9.067**	**13.267**

Utili e perdite da strumenti finanziari

Di seguito sono rappresentati gli effetti economici derivanti da strumenti finanziari posseduti. Si tratta di utili/(perdite) derivanti da negoziazione di titoli, svalutazione dei crediti commerciali e derivati di copertura.

Per i derivati di copertura è inserito l'importo dei differenziali pagati/incassati. Gli effetti relativi alla variazione di *Fair Value* dei derivati, contabilizzati a Patrimonio Netto nella riserva di Cash Flow Hedge al netto degli effetti fiscali, sia nell'esercizio 2024 che nell'esercizio 2023 sono stati negativi rispettivamente per Euro 223 migliaia e per Euro 5.861 migliaia.

UTILI E PERDITE DA STRUMENTI FINANZIARI

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 31/12/2023	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-23						
Utili (perdite) netti							
Attività / Passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	2.645
Crediti commerciali e altri crediti	0	0	(322)	0	0	0	0
Totale	0	0	(322)	0	0	0	2.645

Nella tabella successiva sono evidenziati i proventi e gli oneri relativi alle attività e passività finanziarie non valutate al *Fair Value*:

INTERESSI ATTIVI	2024	2023
Interessi attivi su attività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi	342	378
Crediti vs parti correlate	3.794	3.979

INTERESSI PASSIVI	2024	2023
Interessi passivi su passività finanziarie non valutate al fair value		
Depositi cauzionali	261	713
Debiti vari e altre passività	1.209	1.303
Debiti vs parti correlate	0	0
Passività finanziarie		
Mutui	38.435	30.374
Leasing	103	112
IFRS 16	578	641
Bond	28.340	17.882
Finanziamenti a breve	99	37

5.7 // Proposta di approvazione del bilancio e di distribuzione di dividendi

Signori Azionisti,
sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio di esercizio di IGD SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024 che chiude con una perdita netta, pari a Euro 26.920.946,65. Il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione, propone:

1. di riclassificare la Riserva Fair Value, per Euro 35.396.655,89, in conseguenza al parziale venir meno del regime di indisponibilità previsto dall'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, incrementando per pari importo le Altre riserve di utili disponibili, precisando che tale importo è riconducibile per Euro 22.339.315,27 alla gestione esente e per Euro 13.057.340,62 alla gestione ante SIIQ. Conseguentemente, la Riserva Fair Value, relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare al valore equo, passerebbe da Euro 187.406.359,63 a Euro 152.009.703,73;
2. di coprire interamente la perdita netta registrata al 31 dicembre 2024, pari a Euro 26.920.946,65, mediante utilizzo delle Riserve disponibili (da riduzione del capitale), in quanto capienti;
3. di destinare parte dell' incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30.

   Si rammenta che il dividendo sopra indicato sarà pagato a ciascuna azione ordinaria in circolazione al momento dello stacco della cedola, escluse quindi le eventuali azioni proprie detenute a tale data.

   Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione alla data della presente relazione, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 11.034.190,30, da prelevare delle Altre riserve di utili derivanti dalla gestione esente, divenute disponibili per effetto delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio.

   Complessivamente, l'ammontare degli utili distribuiti dalla gestione esente è pari ad Euro 11.034.190,30, corrispondente ad Euro 0,10 per azione..
4. di dare mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, anche disgiuntamente tra loro, di accertare a tempo debito, in relazione al numero definitivo di azioni oggetto di remunerazione, l'ammontare esatto del dividendo da distribuire."

Bologna, 6 marzo 2025

IL PRESIDENTE

ANTONIO RIZZI

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 2023	ESERCIZIO 2022
STATO PATRIMONIALE (ex art. 2424 C.C.)		
ATTIVO		
A) - CREDITI V/SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0	0
B) - IMMOBILIZZAZIONI	3.902.972.568	3.923.329.875
C) - ATTIVO CIRCOLANTE	2.327.630.565	2.645.162.383
D) - RATEI E RISCONTI	15.794.579	22.231.813
TOTALE ATTIVO	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
PASSIVO		
A) - PATRIMONIO NETTO	1.586.205.490	1.578.532.064
B) - FONDI PER RISCHI ED ONERI	92.317.848	108.000.745
C) - TRATTAM.DI FINE RAPPORTO DI LAV.SUB.	89.218.261	112.521.934
D) - DEBITI	4.475.076.058	4.788.472.856
E) - RATEI E RISCONTI	3.580.055	3.196.472
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**6.246.397.712**	**6.590.724.071**
CONTI D'ORDINE		
CONTO ECONOMICO (ex art. 2425 C.C.)		
A) - VALORE DELLA PRODUZIONE	4.372.943.458	4.253.093.352
B) - COSTI DELLA PRODUZIONE	(4.414.350.379)	(4.400.819.938)
C) - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	93.308.198	95.345.438
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIVITA' FINANZ.	(16.956.121)	(59.719.113)
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.932.297)	(4.454.492)
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	**20.012.859**	**(116.554.753)**

5.9 // Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2024 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

(importi in migliaia di euro)	SOGGETTO CHE EROGA IL SERVIZIO	DESTINATARIO	CORRISPETTIVI DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO 2024
Revisione contabile	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	152
Revisione bilancio di sostenibilità	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	22
Gap analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD	Deloitte & Touche S.p.A.	IGD SIIQ S.p.A.	28
Totale			**202**

5.10 // Attestazione del bilancio d'esercizio

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 81-ter DEL REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato, Marcello Melloni, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs. 58/98:
   - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

   2.1 Il Bilancio d'esercizio:

   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

   2.2. La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Bologna, 6 marzo 2025

Amministratore Delegato

Roberto Zoia

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili societari

Marcello Melloni

5.11 // Allegati

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL REGOLAMENTO CONSOB IN MATERIA DI MERCATI (DELIBERA CONSOB N. 20249/2017)

EX ART. 2.6.2 DEL REGOLAMENTO DEI MERCATI ORGANIZZATI E GESTITI DA BORSA ITALIANA S.P.A.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2.6.2. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., si attesta che IGD SIIQ S.p.A., sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, rispetta le condizioni per la quotazione di cui all'art. 16 del Regolamento Consob in materia di mercati, adottato con Delibera Consob n. 20249 del 28 dicembre 2017 e successive modifiche.

6 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Antonio Rizzi

Elenco delle partecipazioni

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Risultato (euro)	Patrimonio netto (Euro)	% di possesso	Controllo	Valore contabile	Totale attivo	Totale Passivo	Valore della produzione
IGD Service S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000 (euro)	(2.244.918)	52.867.636	100%	IGD SIIQ S.p.A.	114.743.673	134.579.457	81.711.821	27.497.813
Arco Campus S.r.L	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000 (euro)	(10.635)	1.592.216	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	1.506.779	3.691.150	2.098.934	259.875
Consorzio I Bricchi (*)	Isola D'Asti (Loc.Molini) Via prato boschiero	Italia	6.000 (euro)	0	5.998	72%	IGD SIIQ S.p.A.	4.334	162.898	156.900	624.668
Consorzio proprietari C.C. Leonardo (****)	Imola (Bologna) Via Amendola 129	Italia	0 (euro)	0	0	52%	IGD SIIQ S.p.A.	0	661.462	661.462	1.906.880
Consorzio proprietari C.C. Fonti del Corallo (*)	Livorno Via Gino Garziani 6	Italia	10.000 (euro)	0	12.400	68%	IGD SIIQ S.p.A.	6.800	20.870	8.470	4.648
Consorzio proprietari del Compendio commerciale del Commendone (****)	Grosseto Via 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%	IGD SIIQ S.p.A.	6.234	545.505	535.505	2.419.293
Fondo Juice (**)	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000 (euro)	4.143.482	64.165.000	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	25.666.000	139.690.000[4]	67.760.000[5]	10.525.216
Fondo Food (**)	Milano, via Valtellina 15/17	Italia	258.000.000 (euro)	(*****)	258.000.000	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	80.290.063	264.490.000	(*****)	(*****)
Alliance SIINQ S.r.l	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000 (euro)	29.223	209.223	100%	IGD SIIQ S.p.A.	192.480	206.411	7.188	411

[4] Valore investimenti immobiliari detenuti dal Fondo Juice
[5] Valore debito bancario
(*) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2023
(**) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
(***) Come più ampiamente descritto in Nota 18 IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo
(****) Dati relativi al bilancio al 31 dicembre 2024
(*****) Dati non ancora disponibili

5.12 Relazione della Società di Revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Piazza Malpighi, 4/2
40123 Bologna
Italia

Tel: +39 051 65811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

**Agli Azionisti di
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI 1720239 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a 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 2024 il valore degli investimenti immobiliari e immobiliari in corso è pari ad Euro 1.543 milioni (di cui Euro 2,4 milioni relativi a quelli in corso), corrispondente al 82,5% del totale attivo.

Il portafoglio immobiliare complessivo, detenuto dalla Società anche tramite due società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto e il cui valore di carico risulta pari ad Euro 106 milioni, include immobili di investimento e immobili in fase di sviluppo.

Gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* ai sensi del principio contabile internazionale IAS 40 adottato dall'Unione Europea e gli investimenti immobiliari in corso sono valutati al costo ridotto per perdite di valore, ovvero al *fair value* nel caso in cui lo stesso sia determinabile attendibilmente tenendo conto dell'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e avvio della costruzione.

Il processo di valutazione del portafoglio immobiliare della Società, condotto dagli Amministratori sulla base delle perizie redatte da società di valutazione esterne indipendenti (di seguito, anche i "Periti"), è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al portafoglio immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa attesi degli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di inflazione, i tassi di capitalizzazione del reddito netto a termine del periodo di valutazione e i tassi di attualizzazione dei flussi di cassa connessi a ciascun investimento immobiliare. All'esito delle valutazioni effettuate, il portafoglio immobiliare della Società è stato oggetto di svalutazioni nette pari ad Euro 19,2 milioni.

In considerazione della significatività del portafoglio immobiliare della Società, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, reso maggiormente incerto dall'attuale contesto macroeconomico, abbiamo ritenuto la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Le note 6, 12 e 15 e i paragrafi "Sintesi dei principi contabili" e "Uso di stime" del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa al portafoglio immobiliare e alle assunzioni sottostanti le valutazioni relative allo stesso.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- comprensione e valutazione delle metodologie e delle procedure definite dalla Società per la verifica dell'indipendenza e della competenza delle società di valutazione esterne indipendenti incaricate della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari e degli investimenti immobiliari in corso, nonché delle procedure che regolano la selezione e la rotazione dei Periti e lo scambio di informazioni tra il management della Società responsabile per la gestione del patrimonio immobiliare e i Periti medesimi;
- effettuazione di test di conformità sui controlli posti in essere dalla Società nell'ambito dei sopramenzionati processi e procedure per la verifica dei modelli di valutazione al *fair value* predisposti dai Periti e degli esiti scaturenti da tali modelli;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività dei Periti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali;
- analisi, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, dell'adeguatezza delle metodologie valutative adottate e della ragionevolezza delle principali assunzioni riflesse nei modelli valutativi utilizzati (metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari) attraverso la lettura e l'analisi delle perizie predisposte dagli esperti indipendenti e mediante colloqui con il *management* della Società e con i responsabili delle società di valutazione esterne indipendenti;
- verifica su base campionaria dei dati comunicati dal *management* della Società agli esperti indipendenti ai fini della predisposizione delle perizie;
- confronto, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo, su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie, con fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli di valutazione predisposti dalle società di valutazione esterne indipendenti e delle analisi di sensitività predisposte dalla Società;
- verifica dell'informativa fornita dalla Società nelle note di commento al bilancio d'esercizio relativamente alla metodologia adottata per la determinazione del *fair value*, alla stima dei dati di *input*, agli esiti delle valutazioni effettuate ed all'analisi di sensitività del *fair value*;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare della Società.

Deloitte.

Trattamento contabile dell'operazione di cessione di alcuni investimenti immobiliari

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

In data 23 aprile 2024, la Società ha effettuato un'operazione di cessione di un portafoglio immobiliare costituito da 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali (di seguito, anche il "Portafoglio").

L'operazione di cessione è stata realizzata attraverso: i) l'apporto preliminare del Portafoglio, il cui *fair value* risultava pari a circa Euro 258 milioni, in un fondo di investimento immobiliare chiuso di diritto italiano denominato Fondo Food rappresentato dal 60% di quote di classe A con rendimento privilegiato e dal 40% di quote di classe B con rendimento subordinato al rimborso delle quote di classe A; ii) la successiva cessione, per un controvalore pari a circa Euro 155 milioni, delle quote di classe A del Fondo Food a un veicolo lussemburghese detenuto da operatori del settore, conservando la quota di possesso del 40% di quote di classe B.

La Società, a seguito di un'analisi svolta tenendo in particolare considerazione la *governance* del Fondo Food e i diversi diritti spettanti alle quote di classe A e di classe B, ha concluso che la partecipazione nel Fondo Food pari al 40% di quote di classe B riflette un investimento qualificabile come società collegata, ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea.

A seguito della perdita del controllo delle attività nette oggetto di cessione, nel bilancio d'esercizio la Società ha adottato il seguente trattamento contabile:

i) eliminazione delle attività connesse al Portafoglio oggetto di cessione;
ii) rilevazione dell'interessenza del 40% nel Fondo Food al relativo *fair value* alla data di perdita del controllo.

L'operazione ha determinato la rilevazione nel bilancio di esercizio della Società di un componente negativo di conto economico di circa Euro 29,1 milioni.

In considerazione del significativo impatto dell'operazione in questione sulle attività di bilancio e sul conto economico della Società e della complessità dell'analisi del trattamento contabile abbiamo ritenuto che l'operazione descritta rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Le note 7, 12 e 18 forniscono l'informativa relativa all'operazione e ai relativi effetti contabili.

Deloitte.

Procedure di revisione svolte	Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure: • ottenimento e analisi critica dei documenti contrattuali relativi all'operazione, colloqui con il *management* della Società nonché lettura dei verbali del Consiglio di Amministrazione, con il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte in materia di interpretazione ed applicazione dei principi contabili internazionali; • comprensione dell'analisi svolta dalla Società in merito all'eliminazione delle attività nette oggetto di cessione ed alla qualificazione dell'investimento del 40% nelle quote di classe B del Fondo Food come società collegata ai sensi del principio contabile internazionale IAS 28 adottato dall'Unione Europea; • verifica della ragionevolezza della stima contabile effettuata dalla Società del *fair value* delle quote di classe B del Fondo Food, alla data di perdita del controllo delle attività nette cedute, ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 13 adottato dall'Unione Europea, anche attraverso il coinvolgimento degli esperti della rete Deloitte nell'ambito delle valutazioni; • verifica della correttezza delle scritture contabili relative all'eliminazione delle attività nette cedute e all'iscrizione al *fair value*, alla data di perdita del controllo, dell'investimento nel Fondo Food tra le partecipazioni in società collegate; • verifica dell'informativa di bilancio fornita dalla Società in merito all'operazione e al trattamento contabile adottato.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Deloitte.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Deloitte.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. ci ha conferito in data 14 aprile 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Deloitte.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e bis) ed e ter) del D. Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Francesco Masetti
Socio

Bologna, 21 marzo 2025

5.13 Relazione del Collegio Sindacale

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

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

Sede Legale Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13 BOLOGNA
Rea 458582 Registro Imprese 00397420399
Capitale Sociale sottoscritto e versato Euro € 650.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.P.A. ai sensi dell'art. 153 del Dlgs 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile

* * * * *

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024

* * * * *

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 ("**TUF**") e dell'art. 2429 Codice Civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.
Il Collegio Sindacale è altresì chiamato a fare osservazioni e proposte in ordine al Bilancio, alla sua approvazione ed alle materie poste all'ordine del giorno dell'assemblea della società.
Preliminarmente si dà atto che il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 18 aprile 2024 e l'incarico verrà a cessare con l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2026.
Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti istituzionali nel rispetto del Codice Civile, dei Decreti Legislativi n. 58/1998 e n. 39/2010, delle norme statutarie, nonché delle leggi speciali in materia, nel rispetto delle disposizioni emanate dalle Autorità che esercitano attività di vigilanza e di controllo (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - Consob), tenendo altresì in considerazione i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
Desideriamo informarVi che, sino alla data di redazione della presente Relazione, l'attività di controllo e vigilanza a noi assegnata dalla legge si è esplicata con le modalità operative sopra esposte ed in ossequio alle indicazioni emanate dalla Consob in materia di controlli societari.
Nel corso dell'esercizio, come *infra* riferito, le informazioni per lo svolgimento delle funzioni proprie del Collegio Sindacale sono state assunte attraverso apposite riunioni, nonché con audizioni delle strutture aziendali ed in virtù di quanto riferito nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati endoconsiliari.
Il Collegio, con i propri componenti, ha assistito alle riunioni dei Comitati societari; in

particolare del Comitato Controllo e Rischi, del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate avvalendosi altresì di un proficuo scambio di informazioni con la Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. (di seguito anche "Deloitte" o la "Società di Revisione"), con il Dirigente Preposto, con l'*Internal Audit* e con l'Organismo di Vigilanza nominato ex D. Lgs. 231/2001.

Il Collegio Sindacale rileva preliminarmente che il Bilancio d'esercizio e consolidato, chiuso al 31 dicembre 2024, è redatto in applicazione dei principi contabili internazionali *IAS – IFRS (International Accounting Standards* e *International Financial Reporting Standard)* emanati dall'*International Accounting Standards Board – IASB (International Accounting Standards Board)*, omologati dalla Commissione Europea ed attualmente in vigore. Ove necessario, si fa riferimento ai documenti interpretativi emanati dallo IASB *(International Accounting Standards Board)* stesso, ovvero dall'IFRIC *(International Financial Reporting Interpretations Committee)*, nonché dai documenti predisposti dall'OIC *(Organismo Italiano di Contabilità)*.

Quanto sopra premesso, di seguito si forniscono le informazioni, tra le altre, richiamate nella comunicazione Consob n.1025664 del 6 aprile 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella stesura della presente Relazione, quindi, il Collegio si attiene allo schema ed alla numerazione contenuta nella sopra citata comunicazione Consob.

Nella Relazione ogni riferimento ai controlli o alle riunioni effettuate nel corso dell'esercizio 2024 comprende, salvo esplicite esclusioni, solo il periodo successivo alla nomina. Si segnala che il collegio precedente non ha a noi trasmesso verbalizzazioni o segnalazioni di rilievi.

I. INDICAZIONI SULLE OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE EFFETTUATE DALLA SOCIETA'

A livello societario i fatti di maggior rilievo dell'anno 2024 possono essere così riepilogati:

Il 23 febbraio 2024 il Consiglio di amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

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

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2023 di IGD e ha inoltre provveduto alla nomina dei nuovi membri Consiglio di amministrazione per il triennio 2024-2026, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026, e dei nuovi componenti del Collegio Sindacale.

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

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

Il portafoglio è composto da 8 ipermercati (ubicati a Chioggia, Porto d'Ascoli, Roma, Rimini, Conegliano, Ascoli Piceno e 2 a Bologna), 3 supermercati (situati a Civita Castellana, Ravenna e Roma) e 2 gallerie commerciali (che si trovano a Bologna e Chioggia).

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

Fatti di rilievo successivi al 31 dicembre 2024

L'11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato con un pool di primari istituti finanziari nazionali e internazionali un importante contratto di finanziamento green secured per 615 milioni di euro. Con i proventi del finanziamento la società ha rimborsato integralmente i bond in essere, eliminando, fra l'altro, gli impedimenti alla distribuzione di dividendi, e rifinanziato in parte anche il residuo indebitamento finanziario.

L'operazione realizza un migliore equilibrio finanziario nel medio periodo eliminando e meglio distribuendo nel tempo alcune precedenti concentrazioni di scadenze.

Con riferimento all'andamento economico e finanziario della Capogruppo gli eventi possono essere così sintetizzati:

Il Bilancio al 31 dicembre 2024, sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, riporta un risultato netto negativo pari ad Euro 26.921 migliaia, in notevole decremento rispetto alla perdita dell'anno precedente che era stata di euro 72.515 migliaia.

Il totale dei ricavi e proventi operativi ammonta a Euro 117 mln., in decremento rispetto all'anno precedente di euro 8,2 mln. pari al 6,6% per effetto dell'apporto al fondo immobiliare FOOD come sopra meglio evidenziato.

I costi operativi, comprensivi delle spese generali, evidenziano un decremento rispetto all'esercizio precedente, di 1,4 mln. con una incidenza sui ricavi sostanzialmente invariata rispetto all'anno precedente.

Il risultato operativo è positivo per euro 65,3 mln, in notevole incremento rispetto al risultato dell'anno precedente, principalmente per effetto della minore svalutazione del patrimonio immobiliare rispetto a quella operata nel 2023 che è stata di circa 100 mln superiore.
Il risultato della gestione delle partecipazioni e cessioni immobili mostra una perdita pari ad Euro 29,3 milioni, anche qui per effetto della prima iscrizione della partecipazione nel Fondo Food.
Il risultato della gestione finanziaria al 31 dicembre 2024, negativo per Euro 62,7 milioni, risulta in incremento per Euro 18,6 milioni, rispetto all'esercizio precedente.
La Posizione Finanziaria Netta, negativa per Euro 806,5 milioni, risulta in miglioramento rispetto al 2023 per circa 154,5 mln principalmente per effetto dell'operazione di apporto al fondo FOOD ed alla successiva cessione del 60% delle relativa quote.
Nel corso del 2024, il Collegio Sindacale ha acquisito informazioni in ordine alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale svolte dalla Società e dalle società controllate, partecipando, come riferito, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, nonché svolgendo specifici incontri con l'Alta Direzione nonché con l'Internal Audit e con la Società di Revisione.
Tali operazioni, per quanto a conoscenza di questo Collegio Sindacale, non sono risultate manifestamente imprudenti o azzardate, né in potenziale conflitto di interessi, né in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

La Relazione sulla gestione degli Amministratori sottoposta alla Vostra attenzione, fornisce ampia ed esauriente informativa in ordine agli eventi rilevanti verificatisi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024. Il Collegio Sindacale - preso atto di quanto riferito nella Relazione sulla gestione - non ha osservazioni da proporre.
Il Collegio Sindacale dà atto inoltre che alla data di riferimento – 31 Dicembre 2024 – si sono conservati in capo alla Società IGD SIIQ S.p.A. i requisiti: (i) soggettivi; (ii) statutari ed (iii) oggettivi previsti dal regime speciale delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ), introdotte dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Legge Finanziaria 2007 – nonché dall'art. 3 del D.M. 7 Settembre 2007 n. 174.
Nel corso dell'esercizio appena terminato (2024), la Società non ha deliberato alcuna distribuzione di dividendo

II. III. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE E VALUTAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELLE INFORMATIVE RESE DAGLI

AMMINISTRATORI IN ORDINE AD OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI, COMPRESE QUELLE INFRAGRUPPO O CON PARTI CORRELATE

La Relazione sulla gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione, ovvero ricevute dall'Amministratore Delegato ovvero dal *management* aziendale della Società nell'ambito dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale, non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali perfezionate con parti terze, con società del Gruppo o con parti correlate.

La Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*") *ex* art. 114, comma 1, del TUF, nonché in linea con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un Regolamento per la Gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle Informazioni Riservate e Privilegiate e la tenuta del Registro Insider.

IV. OSSERVAZIONI E PROPOSTE SUI RILIEVI E RICHIAMI DI INFORMATIVA CONTENUTE NELLA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE E NELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

Si ricorda che alla società Deloitte & Touche S.p.A., è stato conferito l'incarico di revisione legale, per il periodo 2022-2030, dall'Assemblea degli Azionisti del 14 Aprile 2022, su proposta motivata del Collegio Sindacale e sulla base di una valutazione ed analisi tecnico-economica, ai sensi della normativa vigente.

Il Bilancio d'esercizio e consolidato al 31.12.2024 è stato sottoposto alla revisione della predetta Società di Revisione, che ha rilasciato le proprie relazioni, ex artt. 14 e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 537/2014, in data 21 marzo 2025.

Per quanto riguarda i giudizi e le attestazioni, la Società di Revisione nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio separato ed il bilancio consolidato della IGD SIIQ S.p.A. e del Gruppo IGD forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, in conformità agli IFRS adottati dall'Unione europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la relazione sulla gestione che correda il bilancio separato e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e sugli assetti

proprietari ai sensi dell'art.123-bis comma 4 del TUF, sono redatte in conformità alle norme di legge;

- dichiarato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs 39/2010, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non aver nulla da riportare.
- rilasciato un giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato UE n. 2019/815, a integrazione della direttiva n. 2004/109/CE.

In data 21 marzo 2025 la Società di Revisione ha altresì presentato al Collegio sindacale la Relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.

Nella Relazione aggiuntiva la Società di Revisione ha presentato al Collegio sindacale anche la dichiarazione relativa all'indipendenza, così come richiesto dall'art. 6 del regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza.

V. INDICAZIONI SULL'EVENTUALE DENUNCE EX ART. 2408 DEL CODICE CIVILE ED INIZIATIVE INTRAPRESE

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2024, dalla data di nomina e sino alla data di redazione della presente Relazione, non ha ricevuto alcuna denuncia ex art. 2408 del Codice Civile e pertanto nessuna iniziativa è stata presa dal Collegio Sindacale in merito.

VI. INDICAZIONI DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ESPOSTI ED EVENTUALI INIZIATIVE INTRAPRESE

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti, nel corso dell'anno 2024 e sino alla data di redazione della presente Relazione, esposti presentati da Azionisti e/o da terzi; né è a conoscenza di esposti e/o rilievi che siano stati presentati alla Società da Azionisti e/o da terzi, pertanto nessuna iniziativa è stata in tal senso intrapresa dal Collegio Sindacale.

VII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI SUPPLEMENTARI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE E DEI RELATIVI COSTI

Vi segnaliamo che alla Società di Revisione è stato affidato l'incarico di revisione legale, l'incarico continuativo di revisione del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato unitamente al giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al

comma 1 lettere c, d, f, l, m ed al comma 2 lettera b dell'art. 123 bis del citato D.Lgs. 58/1998 presentato nella Relazione del Governo societario e gli Assetti Proprietari. Gli importi sostenuti per tali attività, espletate anche per le controllate italiane, sono stati pari ad Euro 152 migliaia per l'esercizio 2024. La Società di Revisione e/o altre entità appartenenti al suo Gruppo, hanno percepito altresì (i) Euro 22 migliaia per la revisione del bilancio di sostenibilità; (ii) Euro 28 migliaia per la Gap Analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD. L'attività di revisione legale relativa alle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.) è stata affidata alla Deloitte Audit S.r.l. alla quale è stato riconosciuto un compenso di Euro 34 migliaia. Nei confronti delle medesime partecipate è stata altresì effettuata una attività di assistenza fiscale per l'importo di Euro 7 migliaia.

Alla Società di Revisione è stato inoltre demandato lo svolgimento dell'attività di revisore legale delle Società controllate: (i) IGD Service S.r.l. e (ii) Porta Medicea S.r.l.. L'importo complessivo è stato di Euro 27 migliaia.

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori in adempimento all'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti hanno indicato i corrispettivi complessivamente di competenza dell'esercizio 2024 sia per i servizi di revisione sia per altre prestazioni rese dalla Deloitte & Touche S.p.A. e/o da altre entità appartenenti al suo Gruppo. Tali corrispettivi sono risultati pari ad Euro 270 migliaia.

VIII. INDICAZIONI DI EVENTUALI ULTERIORI INCARICHI A SOGGETTI LEGATI ALLA SOCIETA' INCARICATA DELLA REVISIONE DA RAPPORTI CONTINUATIVI E DEI RELATIVI COSTI

Il Collegio non è a conoscenza del conferimento, nel corso dell'esercizio 2024 di altri incarichi continuativi a soggetti legati alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A..

IX. INDICAZIONI DELL'ESISTENZA DI PARERI RILASCIATI AI SENSI DI LEGGE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO 2024 DAL COLLEGIO SINDACALE

Nel corso dell'esercizio 2024, il Collegio Sindacale ha provveduto a rilasciare il proprio parere - quando obbligatorio - in ossequio a previsioni di Legge, dello Statuto e della normativa Consob; tra i pareri espressi e le principali osservazioni formulate, si segnalano i seguenti:

- Parere espresso per il compenso ulteriore attribuito per le cariche di Presidente, Vicepresidente e Amministratore Delegato;

- Parere espresso per la nomina dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001;
- Parere espresso il 18 giugno 2024 in relazione alla nomina del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari con effetto dal 1 ottobre 2024, nella persona del dott. Marcello Melloni.
- Parere espresso in merito al mantenimento del requisito d'indipendenza del revisore Deloitte a fronte delle prestazioni svolte nei confronti della società per la Gap Analysis tra attuale rendicontazione di sostenibilità e nuovi requisiti di disclosure previsti dalla CSRD nonché per la limitata attività di assistenza tributaria espletata da Deloitte Romania in favore delle Società controllate rumene (Win Magazin S.A. e Winmarkt Management S.r.l.).
- Parere espresso in merito all'approvazione della "Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti" riferita ai componenti dell'Organo di Amministrazione, del Collegio Sindacale, dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società.
- Parere espresso in relazione alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di performance, a cui sono legate le componenti variabili, di breve e di lungo termine, della remunerazione dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche.
- Parere espresso in merito al rinnovo dell'incarico della Funzione di Risk Management.
- Audizione per l'approvazione della proposta di rinnovo dell'incarico di Responsabile della Funzione di Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica afferenti l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del piano di lavoro predisposto dalla predetta funzione per l'anno 2025.

X. INDICAZIONI DELLA FREQUENZA E DEL NUMERO DELLE RIUNIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione, di norma, si riunisce nel rispetto dei termini di frequenza e con la cadenza prevista nel calendario finanziario, reso noto al Mercato in osservanza alle disposizioni previste dalle Istituzioni di Borsa. Esso, inoltre, si riunisce quando esigenze di opportunità e di necessità, su specifici argomenti che rivestono importanza per la gestione societaria, lo richiedano. Nel corso dell'esercizio 2024, successivamente al rinnovo degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 11 volte. Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione assistono su invito del Consiglio stesso - di volta in volta su specifiche materie – i dirigenti delle Società al fine di fornire specifiche indicazioni sui temi posti all'Ordine del giorno. A particolari riunioni del Consiglio di Amministrazione ed in forza di invito specifico hanno partecipato anche soggetti esterni alla società qualora si sia reso

opportuno e/o necessario fornire indicazioni e/o informazioni di natura specialistica.
L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è conforme alla normativa in materia di equilibrio tra i generi vigente (Legge 160/2019 cd. "Legge di Bilancio" che ha modificato gli artt. 147-ter, comma 1-ter, e 148, comma 1-bis, del TUF, introdotti dalla Legge 120/2011).
Il Consiglio di Amministrazione ha affidato alla Società di consulenza Egon Zehnder International S.p.A. il processo di autovalutazione della propria performance (Board Review) relativamente alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio e dei Comitati relativi, così come accaduto per l'anno precedente.
I risultati di tale attività sono stati illustrati nel corso del Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 le cui risultanze sono riportate nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari.

Il Collegio Sindacale si è riunito 7 (sette) volte.

Il Collegio Sindacale ha sempre garantito la presenza con almeno uno dei suoi membri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, ha altresì garantito la presenza (i) alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi e (ii) alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e (iii) del Comitato parti correlate. Il Collegio Sindacale ha inoltre promosso ed ha partecipato ad incontri e riunioni effettuate con l'Alta Dirigenza della Società e con i rappresentanti della Società di revisione, con l'Internal Audit e con gli organi di controllo delle società controllate o collegate.
Il Collegio Sindacale svolge inoltre la funzione di coordinamento e di indirizzo del Comitato per il controllo interno e la Revisione contabile, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 39/2010. La Società, recependo il suggerimento contenuto nell'articolo 7 del Codice di Autodisciplina, edizione luglio 2018, ha previsto nel proprio Regolamento di *Governance*, le modalità operative finalizzate a favore il Coordinamento tra le funzioni di controllo, che si concretizzano, tra l'altro, nel riunire almeno una volta all'anno tutti gli Organismi di Controllo in modo da dar loro la possibilità di un confronto effettivo circa le tematiche che ognuno di loro affronta durante l'attività svolta durante l'esercizio. Si evidenzia che con riferimento all'esercizio 2024 è stato organizzato un incontro il 30 luglio. Successivamente un nuovo incontro è stato tenuto lo scorso 4 marzo 2025..

XI. OSSERVAZIONI SUL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CORRETTA AMMINISTRAZIONE E SUL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E DI STATUTO

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata con competenza e nel rispetto delle norme di legge e di Statuto. L'articolazione dei poteri e delle deleghe, così come risultano

attribuite, appaiono adeguate alle dimensioni ed all'operatività della Società e risultano adeguatamente indicate nella Relazione degli Amministratori. Tale attività amministrativa non ha dato luogo a rilievi e/o osservazioni da parte nostra. Preme al Collegio Sindacale in particolare rilevare che esso, per quanto di sua competenza, ha preso conoscenza e vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, informazioni raccolte dai responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Dirigente Preposto alla redazione di documenti contabili societari, con l'Internal Audit, con il Comitato di Controllo e Rischi, con il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nonché con i responsabili della Società di Revisione, ai fini del reciproco scambio di informazioni. In particolare, per quanto attiene ai processi deliberativi del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze consiliari, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da analisi e pareri – prodotti all'interno o, quando necessario, da professionisti e/o società esterne – riguardanti soprattutto la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro conseguente rispondenza all'interesse della Società.

Si rammenta che ai lavori consiliari ha partecipato stabilmente, di diritto, per l'illustrazione e l'analisi dei provvedimenti oggetto di delibera, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Hanno partecipato altri Dirigenti con Responsabilità Strategiche in funzione degli specifici argomenti posti all'ordine del giorno.

In ottemperanza al Richiamo d'attenzione di Consob n. 1/21 del 16 febbraio 2021, il Collegio ha posto particolare attenzione alla pianificazione messa in atto dalla Società, considerando i possibili impatti sugli obiettivi ed i rischi d'impresa derivanti dalla pandemia.

XII. OSSERVAZIONI SULLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento.

L'assetto organizzativo della Società appare adeguato alle dimensioni ed alle esigenze operative della società. Da parte nostra, non vi sono rilievi od osservazioni quanto alla struttura organizzativa della Società.

Non abbiamo rilevato particolari carenze, criticità gravi o situazioni da riferire in questa sede sull'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure, preso atto delle azioni di miglioramento poste in essere per un'azione di efficientamento della struttura organizzativa.

L'organizzazione ed i servizi, sia quelli strutturati all'interno della Società, sia quelli in outsourcing, risultano adeguati ed assolvono tempestivamente ed in modo efficace agli

adempimenti necessari, sia dal punto di vista delle disposizioni normative, sia ai fini di una corretta, efficace ed efficiente gestione aziendale.

Da parte di questo Collegio Sindacale, non vi sono criticità da segnalare e/o rilievi significativi da formulare, relativamente alla struttura organizzativa della Società. Non sono state riscontrate particolari carenze, ovvero situazioni da riferire in questa sede in ordine all'effettivo funzionamento di organi, funzioni, sistemi e procedure.

XIII. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, anche attraverso i periodici incontri con: (i) il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; (ii) l'*Internal Audit*; (iii) il Comitato Controllo e Rischi; (iv) l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001; (v) il Responsabile della società di revisione; (vi) l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo interno e di gestione dei rischi, (vii) la Funzione Anticorruzione nominata in relazione alla certificazione ISO37001, nonché attraverso l'acquisizione degli atti e della documentazione societaria e con colloqui con l'Alta Direzione. Da tale attività il Collegio ha potuto constatare che il sistema non ha evidenziato criticità significative.

L'attività di Internal Audit è stata affidata in *outsourcing* ad una Società preposta a tale funzione, la quale riferisce periodicamente al Collegio Sindacale, al Comitato di Controllo e Rischi ed all'Organismo di Vigilanza, sia sull'attività concretamente svolta, sia sullo stato di avanzamento dei lavori, rappresentando, ove se ne ravvisi l'opportunità, le specifiche esigenze operative, nonché le modalità più idonee allo svolgimento del "Piano di Lavoro".

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit* svolge le proprie attività in coordinamento con il processo di *Enterprise Risk Management* ("ERM") assicurando una reportistica all'Amministratore incaricato del sistema di controllo e rischi, nonché al Comitato Controllo e Rischi e, ove richiesto, al Consiglio di Amministrazione. Si rileva che, per l'esercizio 2024 le attività di verifica della corretta applicazione dei controlli previsti nelle Matrici Rischi Controlli 262 sono state svolte, per conto del Dirigente Preposto, dalla funzione di *Internal Audit*, affidata in *outsourcing* alla Società Grant Thornton Consultants S.r.l., nella persona del dott. Mario Galiano, *partner* della società. Dalla relazione annuale del Dirigente Preposto emerge che la mappatura dei processi, dei rischi e dei controlli è stata effettuata per tutte le società del gruppo IGD (Italia e Romania) rientranti nello *scope of work*.

Il Comitato per il Controllo e Rischi e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 hanno reso le proprie rispettive relazioni sulla attività svolta nel corso dell'esercizio.

In base a quanto constatato ed alle informazioni avute nei periodici incontri con il Comitato di Controllo e Rischi, con l'*Internal Audit*, con la Società di revisione e con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, oltre all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi ed all'Organismo di Vigilanza, costituito nell'ambito del Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/01, riteniamo che il sistema del controllo interno sia adeguato alle esigenze ed alla operatività della Società e che esso sia affidabile ed in grado di agire con adeguata tempestività.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei vari Comitati sono state precedute da informazioni e documentazione sugli argomenti da trattare nel pieno rispetto della riservatezza degli atti e dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale, sulla base degli atti e fatti valutati nel corso dell'attività di vigilanza, nonché a seguito di valutazione degli esiti dell'operato del Comitato Controllo e Rischi, al termine dell'esercizio 2024, non ha rilevato situazioni che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno nel suo complesso. Il sistema di controllo interno infatti non ha evidenziato, a parere del Collegio Sindacale, carenze significative, attesa la prosecuzione nella ricerca da parte delle funzioni competenti di una costante attività di revisione e di perfezionamento metodologico ed organizzativo, che ha permesso di ottenere un adeguato grado di attendibilità, sia in termini di efficacia, sia in termini di efficienza sul sistema dei controlli interni.

XIV. OSSERVAZIONI SUL SISTEMA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E SULLA AFFIDABILITA' DI QUEST'ULTIMO A RAPPRESENTARE CORRETTAMENTE I FATTI DI GESTIONE

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo–contabile, sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto della Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., nonché dall'*Internal Audit*.

La struttura amministrativa-contabile appare adeguatamente strutturata ed idonea a fronteggiare le esigenze aziendali manifestatasi nel corso dell'esercizio 2024, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità coinvolte.

La Società di Revisione ha controllato e validato le procedure amministrative e quelle contabili, senza evidenziare rilievi sulla loro affidabilità. Essa ha inoltre preso atto della correttezza delle rilevazioni, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione. Deloitte & Touche S.p.A. ha altresì validato la completezza delle informazioni e dei criteri di valutazione per la redazione del

bilancio separato e di quello consolidato e dell'informativa finanziaria senza alcun rilievo e/o osservazione. Essa ha inoltre validato la completezza e la coerenza della Relazione sulla gestione predisposta dall'organo amministrativo.

Pur non rientrando specificatamente nei compiti di questo Collegio il controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, essendo questo demandato alla Società di Revisione, riteniamo, sulla base delle informazioni avute, e delle verifiche dirette previste dagli articoli 2403 e seguenti Codice Civile, che il sistema amministrativo-contabile, nel suo complesso, sia adeguato ed affidabile e che i fatti di gestione siano rilevati con affidabilità e con una corretta tempestività.

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

L'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con riferimento all'informativa contabile contenuta nel Bilancio d'esercizio ed in quello consolidato al 31 dicembre 2024, hanno reso attestazione, priva di rilievi, alla redazione dei documenti contabili societari nonché relativamente alla Relazione sulla gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposto l'emittente ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 Maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

XV. OSSERVAZIONI SULL'ADEGUATEZZA DELLE DISPOSIZIONI IMPARTITE ALLE SOCIETÀ CONTROLLATE AI SENSI DELL'ART. 114 DLGS 58/1998 – ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate, ai sensi dell'art. 114, del D.Lgs. 58/98 e le ha ritenute idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previste dalla legge.

In relazione agli stretti legami funzionali ed operativi, anche per effetto della presenza di persone di riferimento della società IGD SIIQ S.p.A. nelle controllate, vengono garantiti un corretto, costante ed adeguato flusso di informazioni, supportato altresì da idonei documenti ed elaborazioni contabili relative alla gestione delle partecipate.

Non si hanno osservazioni da formulare sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle Società controllate al fine di acquisire i flussi informativi necessari per assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla Legge.

La Società è pertanto in grado di adempiere, nei tempi e con le modalità richieste, agli obblighi in ordine ai fatti rilevanti, nonché pervenire al consolidamento dei dati previsti dalla Legge.

La Società è in grado di esercitare compiutamente sulle controllate l'attività di direzione e

coordinamento, come esplicitamente considerato dalla norma.
Il Collegio Sindacale dà altresì atto che IGD SIIQ S.p.A., è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop..

XVI. OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE RIUNIONI TENUTESI CON LA SOCIETA' DI REVISIONE

Il Collegio Sindacale ha accertato, tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., l'osservanza delle norme e delle leggi inerenti la formazione e l'impostazione del Bilancio d'esercizio, del Bilancio consolidato e della Relazione sulla gestione..
Il Collegio ha incontrato i Revisori incaricati sia del controllo legale ex art. 2409 bis Codice Civile, sia della revisione legale del bilancio civilistico e del bilancio consolidato, attivando in tali occasioni un proficuo scambio di informazioni, così come richiesto dall'art. 150 del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.
Con Deloitte & Touche S.p.A. è stata esaminata in particolare l'applicazione dei principi contabili già in uso nonché la migliore appostazione e rappresentazione nei prospetti di Bilancio di elementi significativi sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale. Nel corso di tali periodici incontri non si sono evidenziati atti o fatti ritenuti censurabili e meritevoli di segnalazione ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D.Lgs. 58 del 24 Febbraio 1998.
In tali incontri non sono emerse anomalie, criticità od omissioni rilevate dai Revisori e portate da questi a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale della società.
Nel corso di tali incontri abbiamo, da parte nostra, informato i Revisori sull'attività del Collegio Sindacale e riferito sui fatti rilevanti e significativi della Società a nostra conoscenza.

XVII. ADESIONE DELLA SOCIETÀ AL CODICE DI CORPORATE GOVERNANCE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società, sin dall'ammissione alla quotazione (11 febbraio 2005), ha aderito al Codice di Autodisciplina attraverso l'adozione di un proprio Regolamento di Governance, ai principi ed alle raccomandazioni compendiate nel Codice di Autodisciplina elaborato su iniziativa di Borsa Italiana, dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate con lo scopo di disciplinare, nel rispetto delle disposizioni normative, la composizione, le competenze ed il ruolo degli organi sociali cui è demandata la gestione sociale. La Società ha adeguato negli anni il proprio Regolamento di Governance al Codice di Autodisciplina, di volta in volta vigente.
Il Consiglio di Amministrazione, in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dal Codice, ha istituito al suo interno, più comitati con funzioni consultive e propositive e

precisamente: il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, , quest'ultimo richiesto dal Regolamento Consob per la disciplina delle operazioni con parti correlate. Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 aprile 2024, ha inoltre istituito un Comitato di indirizzo Strategico, non avente funzioni esecutive. Tale Comitato – al quale sono state attribuite anche le funzioni precedentemente in capo al "Comitato Sostenibilità" – ha un ruolo consultivo sulla formulazione delle possibili linee di indirizzo strategico nella gestione della Società.

Poiché la Società è soggetta all'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ex art. 2497 cod. civ. da parte del socio Coop Alleanza 3.0 soc.coop., alla stessa si applicano le disposizioni dell'art. 16, comma 1, del Regolamento Mercati Consob, ai sensi del quale è previsto che i comitati raccomandati da codici di comportamento in materia di governo societario promossi dai gestori di mercati regolamentati siano composti esclusivamente da amministratori indipendenti.

I componenti dei succitati comitati sono stati eletti il 18 aprile 2024, a seguito del rinnovo dell'organo amministrativo attuato da parte dell'Assemblea degli azionisti tenutasi lo stesso giorno.

In particolare non è stato costituito un Comitato di Presidenza. Sono stati costituiti i seguenti Comitati:

Comitato per le Nomine e per la Remunerazione. Esso si compone di n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati nei Consiglieri Mirella Pellegrini – Presidente, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate. Nel corso del 2024, il Comitato si è riunito 3 volte.

Comitato di Controllo e Rischi è composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi ed indipendenti individuati nei Consiglieri Simonetta Ciocchi – Presidente, Daniela Delfrate, Mirella Pellegrini. Il Comitato si è riunito nel corso del 2024 con continuità ed in modo adeguato alle esigenze aziendali, 8 (otto) volte.

Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate è stato istituito in osservanza del disposto ex art. 2391 bis del Codice Civile e dell'art. 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate emanato da Consob ed è attualmente composto da n. 3 (tre) Amministratori non esecutivi e indipendenti individuati in Antonio Rizzi –Presidente, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate.

Il Comitato si è riunito nel corso del 2024 2 volte.

Il Presidente e/o i membri effettivi del Collegio Sindacale hanno partecipato a tutte le riunioni dei comitati.

Comitato di Indirizzo Strategico è presieduto dal Presidente Antonio Rizzi ed è composto dal Vicepresidente Edy Gambetti, dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale Roberto Zoia, nonché dai Consiglieri Antonello Cestelli e Antonio Cerulli.

Nel corso del 2024 il Comitato si è riunito 3 volte.

La Società ha ritenuto utile ed opportuno indicare le modalità operative al fine di favorire il coordinamento tra le attività di controllo, come di seguito riportate.

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

Alle riunioni, che si potranno svolgere oltre che periodicamente anche ogni qual volta se ne ravvisi una specifica necessità, potranno essere invitati, oltre che i membri dei rispettivi organi - anche disgiuntamente tra di loro – l'Amministratore Delegato (incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la Società di Revisione, il Presidente dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, nonché la Funzione di Conformità.

Come detto in precedenza, sono state svolte una riunione di tutti gli Organismi di Controllo nel corso del 2024, ed una lo scorso 4 marzo 2025.

La Società ha inoltre istituito l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001, attualmente composto da n. 3 (tre) membri quali Giuseppe Carnesecchi, in qualità di Presidente, Paolo Maestri e Alessandra De Martino in qualità di membri. Nel corso del 2024 l'Organismo si è riunito in funzione delle esigenze evidenziate 6 volte. Esso si è avvalso della collaborazione dell'Internal Audit per lo svolgimento delle attività di verifica.

Il Collegio Sindacale, a conclusione di quanto esposto, e verificatane l'operatività nel corso dell'esercizio, esprime una valutazione positiva sul sistema di *Corporate Governance* della Società.

XVIII. VALUTAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA

Signori Azionisti,

a conclusione della presente Relazione desideriamo confermarVi che abbiamo svolto la nostra attività di vigilanza con la piena collaborazione degli Organi societari, dei Responsabili preposti all'attività amministrativa e gestionale, dell'Internal Audit, nonché dalla Società di Revisione Deloitte& Touche S.p.A..

Non abbiamo rilevato omissioni, fatti censurabili, operazioni imprudenti o irregolarità da segnalarVi; pertanto dalla nostra attività di verifica e controllo non sono emersi fatti significati suscettibili di segnalazione agli organi di vigilanza e controllo o di menzione nella presente relazione.

Non abbiamo rilievi ed osservazioni in proposito.

Quanto all'Assemblea annuale convocata per il giorno 16 aprile 2025 alle ore 10:30 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2025, stesso luogo e ora, il Collegio Sindacale rileva che, ai sensi dell'art. 106, comma 7, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, successivamente modificato e da ultimo prorogato con decreto-legge del 27 dicembre 2024, n. 202, convertito nella legge del 21 febbraio 2025, n. 15 (il "Decreto"), l'intervento in Assemblea da parte degli aventi diritto potrà avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98, individuato in Computershare S.p.A., con sede legale in via Lorenzo Mascheroni n. 19 – 20145 Milano (il "Rappresentante Designato").

Vi è stata altresì fornita la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Politica in Materia di Remunerazione e sui Compensi Corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, e dei Dirigenti con responsabilità strategica, nonché informazioni sulle partecipazioni azionarie detenute dai predetti soggetti nella Società ed anche su tale documento non abbiamo osservazioni e/o rilievi da evidenziare.

* * * * *

Signori Azionisti, al termine della nostra Relazione desideriamo esprimere il più vivo ringraziamento a quanti hanno collaborato fattivamente nella nostra attività ed a Voi per la fiducia e la stima dimostrataci con la nostra nomina.

Bologna, 21 Marzo 2025

Il Collegio Sindacale

Iacopo Lisi Barbara Idranti Massimo Scaraffuggi

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

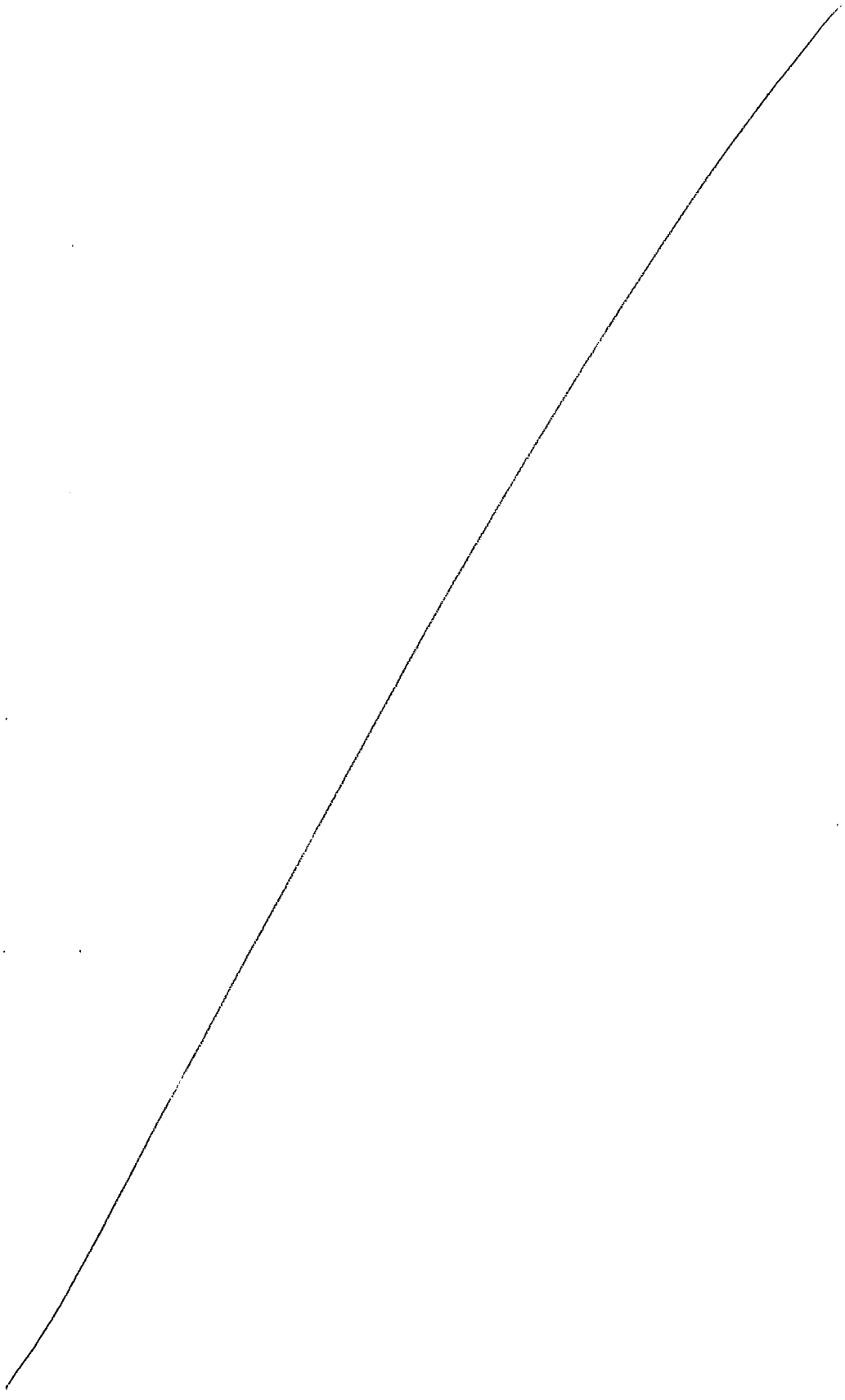
Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

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.



ALLEGATO "O" AL REP. 50311/32361

RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI

redatta ai sensi dell'art.123-*ter* del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza – TUF) e dell'art. 84-*quater* del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 (Regolamento Emittenti)

disponibile sul sito www.gruppoigd.it

Esercizio 2024

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025

Immobiliare Grande Distribuzione

Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.

***in sigla* IGD SIIQ S.p.A.**

GLOSSARIO

Budget 2025: il *budget* relativo all'esercizio 2025 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 18 dicembre 2024.

Codice / Codice di Corporate Governance: il Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* costituito ad opera di Borsa Italiana S.p.A., ABI, ANIA, Assogestioni, Assonime e Confindustria, in vigore alla data della Relazione.

Consiglio di Amministrazione: il Consiglio di Amministrazione di IGD.

Destinatari: gli Amministratori del Gruppo, l'Amministratore Delegato e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche di IGD.

Dirigenti con Responsabilità Strategiche o DRS: i dirigenti di cui al Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, individuati dal Consiglio di Amministrazione.

EBITDA: Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization consolidato.

FFO: Funds from Operations consolidato.

Gruppo: IGD e le società da essa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

IGD/la Società/la Capogruppo: Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

KPI: Key Performance Indicator.

Piano Long Term Incentive o Piano LTI: piano di incentivazione a medio-lungo termine ancorato a obiettivi di Piano Industriale 2025-2027.

Piano Industriale 2025-2027: piano industriale relativo agli esercizi 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 novembre 2024.

Politica di Remunerazione: la Politica di Remunerazione approvata dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025, descritta nella Sezione I della presente relazione.

Regolamento emittenti: Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti (Adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e ss. mm. e ii).

Relazione: la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, che si compone della Sezione I, ovvero la Politica di Remunerazione, e della Sezione II, che riepiloga i compensi corrisposti (o da corrispondere) riferiti all'esercizio precedente, in coerenza con la politica allora vigente.

RAL: la retribuzione annua fissa, calcolata sulla base della mensilità lorda del mese di dicembre dell'anno precedente a quello di erogazione, rapportata all'annualità e composta da paga base e indennità dirigenziale attribuita (sono pertanto esclusi dalla base di calcolo della quota di retribuzione variabile - QRV - gli scatti di anzianità/anzianità pregressa/indennità di ruolo, i trattamenti ad personam ed ogni altro elemento o indennità sopra non elencati).

Top Management: l'Amministratore Delegato, gli Amministratori investiti di particolari cariche e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche di IGD.

TSR: Total Shareholder Return (%) = [(CP-PP)+Div)]/PP

dove:

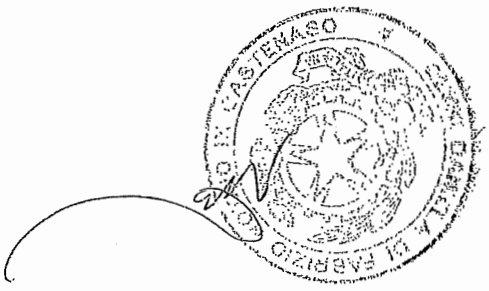
CP (Current Price): calcolato come media delle rilevazioni 2027 quotazione titolo IGD

PP (Purchase Price) calcolato come media delle rilevazioni 2024 quotazione titolo IGD

Div: Dividendo unitario cumulato erogato nell'arco temporale 2025-2027

rTSR: Relative Total Shareholder Return (%) che misura rispetto all'indice EPRA/NAREIT Europe.

TUF: il Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato e integrato.



Premessa

La presente Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A. in data 6 marzo 2025 previo parere favorevole del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, redatta ai fini dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, è predisposta in adempimento ai vigenti obblighi normativi e regolamentari in conformità all'art. 84-quater e all'Allegato 3A, Schemi 7-bis e 7-ter del Regolamento Emittenti, all'art. 123-ter del TUF.

La Relazione si compone di due sezioni:

- Prima Sezione: Politiche in materia di Remunerazione

La prima Sezione illustra le Politiche di Remunerazione di Gruppo per l'esercizio 2025, con particolare riguardo ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, al Direttore Generale, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, oltre che le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione delle medesime;

- Seconda Sezione: Compensi corrisposti

Nella seconda Sezione è rappresentata l'applicazione delle Politiche di Remunerazione in essere per IGD SIIQ S.p.A. nel 2024, fornendo un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione ed illustrando – nominativamente per i componenti degli Organi Sociali, il Direttore Generale e, in forma aggregata, per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche – i compensi corrisposti per l'esercizio di riferimento (i.e. 2024) a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma da IGD SIIQ S.p.A. e da società controllate e collegate. Sono, infine, fornite informazioni sulle partecipazioni detenute, dai soggetti suindicati, in IGD SIIQ S.p.A. Va, peraltro, precisato che, essendo stati insediati i nuovi organi di amministrazione e controllo in occasione dell'assemblea del 18 aprile 2024, le informazioni rilevanti con riguardo ai compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo verranno erogate tanto con riferimento agli organi cessati, tanto con riguardo alla nuova composizione.

Sezione I: Politica di Remunerazione

1. Politica in materia di remunerazione

a) Organi o soggetti coinvolti nella predisposizione e approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione, rispettivi ruoli, nonché organi o soggetti responsabili della corretta attuazione di tale Politica

La Politica di Remunerazione – Sezione I della Relazione – ai sensi dell'art. 123-*ter*, commi 3 e 3-*ter* del TUF, è sottoposta al voto vincolante dell'Assemblea degli Azionisti, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione definisce e rivede annualmente la Politica di Remunerazione, sulla base delle proposte formulate dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione (cfr. *infra sub* lettera b), sentito il Collegio Sindacale, nonché in occasione di eventuali modifiche alla stessa.

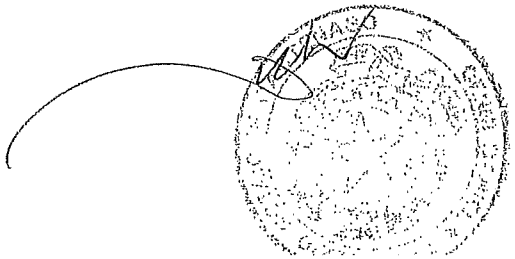
Responsabili della corretta attuazione della Politica di Remunerazione sono, in primo luogo, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, nell'esercizio dei compiti di seguito descritti, nonché l'Amministratore Delegato e il Consiglio di Amministrazione.

b) Intervento del comitato per la remunerazione, composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), competenze e modalità di funzionamento, ed eventuali ulteriori misure volte a evitare o gestire i conflitti di interesse

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, che ha formulato al Consiglio di Amministrazione la proposta di Politica di Remunerazione, è composto da un numero di amministratori determinato dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Tutti i membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sono amministratori non esecutivi e indipendenti e almeno un componente possiede una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, la cui valutazione spetta al Consiglio di Amministrazione al momento della nomina.

In data 18 aprile 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato, quali membri del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, i Consiglieri indipendenti Mirella Pellegrini (Presidente), Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate.

Il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione svolge funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione, contribuendo a far sì che i compensi degli Amministratori e Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società e degli Amministratori delle società controllate siano stabiliti in misura e in forma tale da garantire una remunerazione adeguata dell'attività svolta, e tale da trattenere e motivare le risorse in possesso delle qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società e il Gruppo.



Per le attribuzioni del Comitato per le Nomine e la Remunerazione si rinvia alla relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 6 marzo 2025 e pubblicata sul sito *internet* della Società.

Nessuno dei soggetti Destinatari della presente Politica ha preso parte alle riunioni del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione in cui sono state formulate le proposte relative alla propria remunerazione, in conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 26 del Codice di Corporate Governance.

c) Compenso e condizioni di lavoro dei dipendenti del Gruppo IGD nella determinazione della Politica

La Società ha tenuto conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella stesura e determinazione della Politica di Remunerazione.

La Politica è stata riformulata per tenere conto dello specifico contesto nel quale si colloca l'opera dei dipendenti in ragione del Piano industriale 2025-2027 «Committed to change», che ha costituito il parametro più rilevante per la misura dell'effort richiesto e premiato dalla Società.

d) Nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della Politica di Remunerazione

Nella predisposizione della Politica di Remunerazione, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso della consulenza degli esperti indipendenti di Willis Towers Watson, società di primaria importanza nella consulenza direzionale e organizzativa. L'incarico ha avuto ad oggetto la rilevazione delle prassi di mercato, la definizione dei benchmark, la rilevazione delle prassi e dei dati rilevanti, l'affinamento dei modelli di calcolo tecnico assunti a fondamento della presente Politica di Remunerazione.

e) Finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, principi che ne sono alla base, durata ed i cambiamenti della Politica di Remunerazione rispetto alla politica da ultimo approvata dall'assemblea degli azionisti e di come tale revisione tenga conto dei voti e delle valutazioni espressi dagli azionisti nel corso di tale assemblea o successivamente

La Politica di Remunerazione è funzionale al perseguimento del successo sostenibile del Gruppo e tiene conto della necessità di disporre, trattenere e motivare persone dotate della competenza e della professionalità richieste dal ruolo ricoperto.

La Politica di Remunerazione è stata rivista per orientarla a realizzare una armonica sintonia con gli interessi e le prospettive degli azionisti, legandola in modo coerente alla creazione di valore di lungo periodo in favore dei soci di IGD.

In particolare, la remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche mira a:

- attrarre, trattenere e motivare un Top Management dotato di elevate qualità professionali, avviando un processo di adeguamento ai livelli di mercato;
- coinvolgere ed incentivare il Top Management la cui attività è ritenuta di fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi della Società e del Gruppo;
- promuovere la creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società;
- creare un forte legame tra remunerazione e *performance* della Società e del Gruppo.

Per gli altri Amministratori, in conformità alla Raccomandazione 29 del Codice di Corporate Governance, è previsto un compenso adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dai compiti loro attribuiti in seno al Consiglio di Amministrazione e ai comitati endoconsiliari, e non è legato a obiettivi di *performance* finanziaria (cfr. infra paragrafo o).

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Politica di Remunerazione in data 6 marzo 2025, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione riunitosi nelle sedute del 29 gennaio 2025, 7 febbraio 2025, 26 febbraio 2025 e 4 marzo 2025.

La Politica di Remunerazione, di durata annuale, è stata aggiornata in coerenza con la strategia di *business* e di sostenibilità del Gruppo su un orizzonte temporale triennale, così come previsto nel Piano Industriale 2025-2027 approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 21 novembre 2024.

In considerazione delle raccomandazioni del Comitato per la Corporate Governance, degli orientamenti espressi dai *proxy advisor* e dall'analisi delle politiche retributive di un gruppo di società *peer* europee[1], il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione ha ritenuto di proporre i seguenti aggiornamenti rispetto alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 18 aprile 2024:

- revisione del pacchetto retributivo complessivo dell'Amministratore Delegato: in considerazione dell'analisi di *benchmarking* effettuate con l'ausilio dell'*advisor* indipendente Willis Towers Watson su 14 società quotate europee comparabili a IGD per settore e/o modello operativo, e/o capitalizzazione di mercato, e/o *asset* gestiti e numero di dipendenti (FTE) appartenenti al settore REIT, nonché in considerazione delle valutazioni espresse dagli investitori, il Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, ha previsto una revisione del pacchetto retributivo dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale per avviare un percorso di riallineamento ai valori di mercato. In particolare:
  - la componente fissa complessiva (inclusiva del compenso fisso per l'incarico di Direttore Generale) viene definita pari a 390.000 euro;
  - con riferimento alla componente variabile di breve termine, il valore dell'incentivo *target* in % dei compensi fissi è pari al 50% (vs il precedente 30%);

[1] Le Società incluse nel panel utilizzato per il *benchmark* retributivo sono: Ascencio, Capital & Regional, Eurocommercial Propoerti, Frey, Hamborner Reit, Hammerson, Mercialys, Newriver Reit, QRF Comm, Retail Estates, Shaftesbyry Capital, Trade Estates RE, Vastned Retail, Wereldhave.

- con riferimento alla componente variabile di medio-lungo termine, il valore dell'incentivo *target* in % dei compensi fissi è pari al 50% (vs il precedente 20%);

in conseguenza di queste modifiche, il *pay-mix* prevede che il pacchetto retributivo dell'Amministratore Delegato sia composto per il 50% dalla componente fissa e per il restante 50% da remunerazione variabile sia di breve sia di lungo periodo, assumendo quest'ultima una maggiore rilevanza rispetto alla precedente politica di remunerazione;

- è stato rivisto il collegamento tra *performance* e retribuzione variabile (sia di breve sia di medio-lungo termine) per l'Amministratore Delegato e per i DRS, attraverso l'introduzione di una curva di *performance-payout* che prevede un livello minimo (85% della *performance target*) con *payout* pari al 50% del *target* di remunerazione variabile, *target* (100%) con *payout* pari al 100% e massimo (115%) con *payout* pari al 150%. La revisione è stata operata con riferimento alle *best practice* di mercato e risponde all'esigenza di modulare e graduare la risposta premiale ai risultati effettivamente conseguiti rispetto al *target*;
- sono stati rivisti gli obiettivi sottostanti ai piani di incentivazione di breve termine per l'Amministratore Delegato e per i DRS: in considerazione delle *best practice* di mercato e del nuovo Piano Industriale 2025-2027 gli obiettivi del piano sono:
  - EBITDA e FFO (con peso del 50% ciascuno) per l'Amministratore Delegato;
  - EBITDA e FFO (con peso compreso tra il 35% ed il 40% in funzione dello specifico ruolo) per i DRS, per i quali sono previsti anche obiettivi individuali (con un peso complessivo compreso tra il 20% ed il 30% in funzione dello specifico ruolo);
- sono stati rivisti gli obiettivi sottostanti ai piani di incentivazione di lungo termine per l'Amministratore Delegato e per i DRS: in considerazione delle *best practice* di mercato, per recepire le nuove sfide e per meglio allineare le prospettive del *management* a quelle degli investitori, il piano di incentivazione prevede i seguenti *key performance indicator* (KPI):
  - rTSR, con peso pari al 50%, misurato rispetto all'indice EPRA/NAREIT Europe;
  - TSR, con peso pari al 30%, valutato sull'arco temporale 2025-2027;
  - ESG, con peso pari al 20%, definito come conseguimento degli obiettivi previsti da Piano Industriale 2025-2027;
- è stata eliminata l'ulteriore componente variabile prevista nella precedente politica di remunerazione in favore dell'Amministratore Delegato e dei DRS, che prevedeva in caso di *over-performance* un incentivo pari al 10% della componente fissa;
- è stata introdotta una clausola di "malus"_con riferimento alle componenti variabili della remunerazione riconosciute in favore dell'Amministratore Delegato e dei DRS, in allineamento alle migliori prassi di mercato ed in risposta alle sollecitazioni degli investitori.

f) Descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione della relativa proporzione nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di lungo periodo

Il Codice di Corporate Governance raccomanda che la Politica di Remunerazione dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori investiti di particolari cariche e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche disciplini le componenti fisse e variabili della remunerazione coerentemente con gli obiettivi strategici, con il perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società, nonché con la politica di gestione dei rischi, tenuto conto del settore e delle caratteristiche dell'attività d'impresa.

Per quanto riguarda la componente variabile, il Codice di Corporate Governance raccomanda, *inter alia*, che la remunerazione dell'Amministratore Delegato e/o degli Amministratori investiti di particolari cariche nonché dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia definita nel rispetto dei seguenti criteri:

- la componente fissa e la componente variabile devono essere adeguatamente bilanciate;
- la componente variabile rappresenti una parte significativa della remunerazione complessiva;
- devono essere previsti limiti massimi per le componenti variabili;
- gli obiettivi di *performance* devono essere predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo termine;
- gli obiettivi di *performance* devono essere coerenti con gli obiettivi strategici della Società e finalizzati a promuoverne il successo sostenibile, comprendendo, ove rilevanti, anche parametri non finanziari;
- la corresponsione di una porzione significativa della componente variabile della remunerazione deve essere differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione.

Tenuto conto di quanto sopra, si conferma che il rapporto tra la componente fissa e variabile della remunerazione dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in ottemperanza alla Raccomandazione 27, lett. a) del Codice, è stato determinato in funzione degli obiettivi strategici della Società, nel perseguimento degli interessi a lungo termine e della sostenibilità della Società, tenendo conto del settore e delle caratteristiche dell'attività di impresa, nonché con la politica di gestione dei rischi della Società. Tale rapporto è stato adeguatamente bilanciato tra le due componenti, in linea con gli obiettivi che la Politica di Remunerazione intende perseguire ed in armonia con le prassi di mercato, utilizzate come benchmark di riferimento.

Con riferimento alle componenti della remunerazione degli Amministratori esecutivi e/o degli Amministratori investiti di particolari cariche, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, ha deliberato di riconoscere una componente variabile – nei termini di seguito indicati – al solo Amministratore Delegato.

La remunerazione degli altri Amministratori è composta unicamente da componenti fisse, commisurate all'impegno richiesto, anche in relazione alla partecipazione ai Comitati endoconsiliari.

Non sono previsti trattamenti e indennità di fine mandato per alcuno degli Amministratori.

Per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, salvo quanto disciplinato dal presente documento in materia di retribuzione variabile, restano invariate le previsioni del contratto nazionale per i dirigenti delle imprese

cooperative ("CCNL"), che regola il relativo rapporto di lavoro, come *infra* richiamato in più punti, con specifico riferimento ai benefici non monetari, in particolare:

- Per trasferimenti che implicano il cambiamento di residenza sono corrisposti:
  - ✓ i costi del trasferimento;
  - ✓ il maggior costo sostenuto per un alloggio dello stesso tipo occupato nella sede di origine, per un periodo da convenirsi tra le parti e comunque non inferiore a 18 mesi (per alloggi di proprietà nella sede di origine viene stabilito un canone locativo convenzionale);
  - ✓ un'indennità pari a una mensilità, che diventano tre mensilità per il dirigente con carichi di famiglia.
- Alla cessazione del rapporto di lavoro, il Trattamento di Fine Rapporto (TFR) è regolamentato dalla normativa.
- I termini di preavviso in caso di licenziamento da parte dell'azienda sono di 7 mesi per un'anzianità aziendale inferiore a due anni, a cui si aggiungono ulteriori 15 giorni per ogni altro anno di servizio, fino ad un massimo di 5 mesi. Per l'eventuale mancato preavviso, il Dirigente ha diritto a un'indennità corrispondente alla retribuzione che avrebbe percepito.
- In caso di licenziamento non giustificato, il Dirigente ha diritto a un'indennità dai 12 ai 24 mesi di retribuzione. Tale indennità è automaticamente aumentata di 8 mensilità, nel caso in cui il dirigente abbia un'anzianità minima di 5 anni ed un'età compresa tra i 49 ed i 62 anni, eccetto per il dirigente che ha maturato i requisiti per accedere alla pensione.
- Il dirigente ha diritto alle seguenti forme integrative di assistenza:
  - ✓ infortuni professionali ed infortuni extra-professionali. In caso di morte o invalidità permanente i capitali liquidati sono rispettivamente 5 o 6 volte la retribuzione lorda annua, fino al massimale definito dal CCNL;
  - ✓ morte per qualsiasi causa. Il capitale erogato è decrescente al progredire dell'età e le somme sono definite nel CCNL;
  - ✓ invalidità permanente da malattia. Se l'invalidità supera la percentuale definita nel CCNL, dà luogo ad un'erogazione di capitale ugualmente definita dal CCNL;
  - ✓ assistenza sanitaria integrativa. Riguarda il dirigente ed il nucleo famigliare nei termini definiti nel CCNL e viene erogata attraverso l'apposita "cassa" (fondo).
- Il dirigente beneficia di previdenza complementare, conferendo al fondo pensionistico le quote accantonate attraverso le seguenti modalità:
  - ✓ versamento del TFR o versamento del 50% del TFR (in caso di iscrizione a forme complementari di previdenza antecedente al 28/04/1993);
  - ✓ contributi aggiuntivi volontari, sulla base del Regolamento del fondo pensione scelto.

A tal riguardo, la contribuzione a carico dei datori di lavoro e dei dirigenti è pari al 7% della retribuzione annua assunta a base della determinazione del TFR, entro un massimale di 100.000,00 euro annui, di cui il 6% a carico del datore di lavoro e l'1% a carico del dirigente.

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione dell'**Amministratore Delegato** sia composta in particolare da:

- la **componente fissa** complessiva (inclusiva del compenso fisso per l'incarico di Direttore Generale) viene definita pari a 390.000 euro;
- con riferimento alla **componente variabile di breve termine**, il valore dell'incentivo *target* in % dei compensi fissi è pari al 50% (vs il precedente 30%);
- con riferimento alla **componente variabile di medio-lungo termine**, il valore dell'incentivo *target* in % dei compensi fissi è pari al 50% (vs il precedente 20%);

In conseguenza di queste modifiche, il *pay-mix* prevede che il pacchetto retributivo dell'Amministratore Delegato sia composto per il 50% dalla componente fissa e per il restante 50% da remunerazione variabile sia di breve sia di lungo periodo, assumendo quest'ultima una maggiore rilevanza rispetto alla precedente politica di remunerazione;

La **componente variabile** è determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, di seguito specificati:

(i) **una componente variabile di breve periodo**, legata al raggiungimento di obiettivi di *performance* annuali, quali:

- ✓ EBITDA *margin* consolidato della gestione caratteristica, per una percentuale pari al 50% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato, pari al 50% della componente variabile.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi di *performance* sopra specificati, pertanto:

- ✓ al raggiungimento del valore soglia (85%) dell'obiettivo corrisponderà il 50% della relativa quota erogabile; al di sotto del valore soglia non viene riconosciuto alcun premio;
- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile;
- ✓ al raggiungimento del valore massimo (115%) dell'obiettivo corrisponderà il 150% della relativa quota erogabile.

In linea con il Piano Industriale 2025-2027, per accedere all'incentivo è necessario raggiungere almeno il valore soglia su entrambi gli obiettivi.

La seguente tabella riepiloga i KPI ed il collegamento obiettivi-premio della componente variabile di breve periodo per l'Amministratore Delegato:

Obiettivo	Peso	Scenario di performance		Premio (% della quota erogabile al target)
EBITDA	50%	Soglia	*85% del budget*	50%
		Target	*100% del budget*	100%
		Massimo	*115% del budget*	150%
FFO	50%	Soglia	*85% del budget*	50%
		Target	*100% del budget*	100%
		Massimo	*115% del budget*	150%

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo dell'Amministratore Delegato sia dunque pari al 75,0% della componente fissa** (*i.e.* 292.500 euro) determinata dal Consiglio di Amministrazione.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

(ii) **un Piano Long Term Incentive**, con meccanismo di assegnazione annuale (*rolling*) e un periodo di *vesting* triennale (2025-2027), subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari e ESG aggiornati riferiti al Piano Industriale 2025-2027 e segnatamente:

- ✓ rTSR vs EPRA/NAREIT Europe Index, con peso pari al 50%;
- ✓ TSR assoluto, con peso del 30%;
- ✓ ESG, definito come il conseguimento degli obiettivi previsti da Piano Industriale 2025-2027, con peso pari al 20%.

Il conseguimento delle condizioni di *performance* a livello soglia, *target* e massimo comporta rispettivamente la maturazione del 50%, 100% e 150% dell'incentivo; al di sotto del valore soglia non viene riconosciuto alcun premio.

La seguente tabella riepiloga i KPI ed il collegamento premio-incentivo della componente variabile di Piano LTI per l'Amministratore Delegato:

Obiettivo	Peso	Scenario di performance		Premio (% della quota erogabile al target)
rTSR *vs* EPRA/NAREIT Europe Index[2]	50%	Soglia	*50° percentile*	50%
		Target	*66° percentile*	100%
		Massimo	*75° percentile*	150%

[2] L'indice TSR relativo è dato dal confronto tra il TSR dell'azione IGD nel triennio 2025-2027 ed il TSR dell'indice EPRA/NAREIT Europe nel medesimo periodo di riferimento.

TSR	**30%**	Soglia	*111,93%*	50%
		Target	*159,96%*	100%
		Massimo	*208,00%*	150%
ESG, composto da:	**20%**			
Riduzione emissioni CO2 (Scope 1 e Scope 2)	5%	Soglia	*-35% rispetto alla baseline 2018*	50%
		Target	*-40% rispetto alla baseline 2018*	100%
		Massimo	*-50% rispetto alla baseline 2018*	150%
Riduzione emissioni CO2 (Scope 3)	5%	Soglia	*-18% rispetto alla baseline 2021*	50%
		Target	*-20% rispetto alla baseline 2021*	100%
		Massimo	*-25% rispetto alla baseline 2021*	150%
Raggiungimento di 7 interventi ESG specific[3]	10%	Soglia	*4 interventi raggiunti su 7*	50%
		Target	*5 interventi raggiunti su 7*	100%
		Massimo	*7 interventi raggiunti su 7*	150%

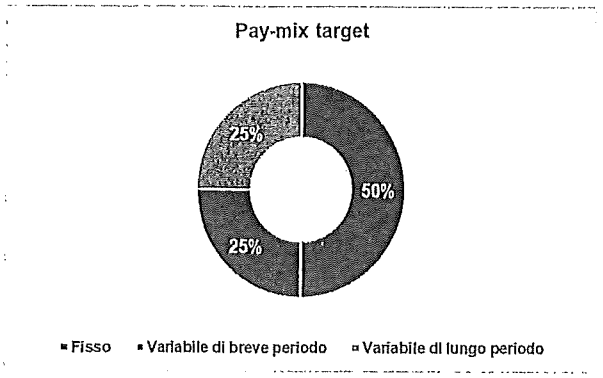
In linea con il Piano Industriale 2025-2027, per accedere all'incentivo è necessario raggiungere almeno il valore soglia su tutti gli obiettivi.

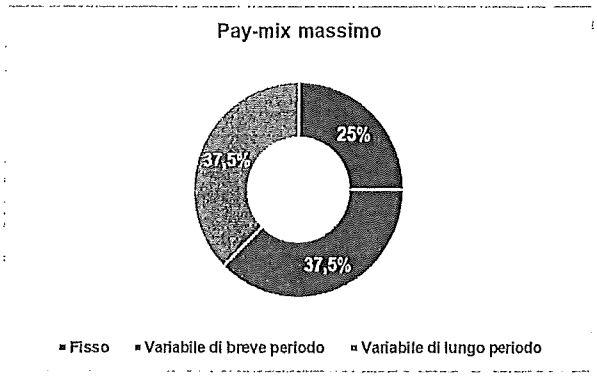
La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile legata al Piano Long Term Incentive dell'Amministratore Delegato sia pari al 75,0% della componente fissa** (*i.e.* 292.500,00 euro) determinata dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2027, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Si riportano i grafici di *pay-mix* per l'Amministratore Delegato, in caso di raggiungimento dei risultati a *target* e al massimo.

[3] Interventi ESG specific: Certificazioni BREEAM, Fotovoltaico, Acquisto energia da fonti rinnovabili, Colonnine ricarica auto elettriche, Definizione di una "Diversity & Inclusion Policy", Condivisione policy operatori e fornitori.





Differimento del pagamento

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione dell'Amministratore Delegato è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione entro la fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione dei **Dirigenti con Responsabilità Strategiche** sia composta da:

1) una **componente fissa** costituita dalla RAL prevista dal contratto individuale sottoscritto tra la Società e i Dirigenti con Responsabilità Strategiche – in conformità al contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative – che regola il rapporto di lavoro. La retribuzione fissa (RAL) è volta a remunerare in misura adeguata le competenze distintive e necessarie per ricoprire il ruolo assegnato, l'ampiezza delle responsabilità e il contributo complessivo richiesto per il raggiungimento dei risultati aziendali.

2) una **componente variabile**, subordinata al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance*, di seguito specificati:

(i) una **componente variabile di breve periodo**, legata al raggiungimento di obiettivi di *performance* annuali, quali:

- ✓ EBITDA *margin* consolidato della gestione caratteristica, con un peso che varia dal 35% al 40% in funzione dello specifico ruolo;
- ✓ FFO consolidato, con un peso che varia dal 35% al 40% in funzione dello specifico ruolo;
- ✓ un obiettivo di *performance* individuale, definito annualmente dall'Amministratore Delegato, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, tenuto conto delle funzioni svolte da ciascun DRS, dei progetti strategici che lo coinvolgono e del proprio livello di responsabilità, con un peso complessivo che varia dal 20% al 30% in funzione dello specifico ruolo.

La quantificazione della componente variabile è legata all'effettivo conseguimento degli obiettivi di *performance* sopra specificati, pertanto:

- ✓ al raggiungimento del valore soglia (85%) dell'obiettivo corrisponderà il 50% della relativa quota erogabile; al di sotto del valore soglia non viene riconosciuto alcun premio;
- ✓ al raggiungimento dell'obiettivo corrisponderà il 100% della relativa quota erogabile;
- ✓ al raggiungimento del valore massimo (115%) dell'obiettivo corrisponderà il 150% della relativa quota erogabile.

La seguente tabella riepiloga i KPI ed il collegamento obiettivi-premio della componente variabile di breve periodo per i Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

Obiettivo	**Peso**	**Scenario di performance**		**Premio (% della quota erogabile al target)**
Obiettivi comuni				
EBITDA	**35%-40%**	Soglia	*85% del budget*	50%
		Target	*100% del budget*	100%
		Massimo	*115% del budget*	150%
FFO	**35%-40%**	Soglia	*85% del budget*	50%
		Target	*100% del budget*	100%
		Massimo	*115% del budget*	150%
Obiettivi individuali (definiti in funzione del ruolo e assegnati dall'Amministratore Delegato)	**20%-30%**			

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile di breve periodo della remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia pari al 45,0% della RAL** percepita dal dirigente al 31 dicembre dell'esercizio antecedente a quello in cui è erogata la componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* individuali deve essere previamente verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato – tenuto conto dell'attuale assetto organizzativo della Società, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Tutte le risultanze delle verifiche saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

(ii) **un Piano Long Term Incentive**, con meccanismo di assegnazione annuale (*rolling*) e un periodo di *vesting* triennale (2025-2027), subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari e ESG riferiti al Piano Industriale 2025-2027, con caratteristiche analoghe a quanto rappresentato per l'Amministratore Delegato.

La Politica di Remunerazione prevede che **la quota massima erogabile della componente variabile legata al Piano Long Term Incentive dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche sia pari al 30,0% della RAL** percepita dal dirigente nel triennio di riferimento.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2027, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Il Piano può essere adottato anche per un ristretto numero di figure dirigenziali o di inquadramento quadro, anche di futura nomina, a titolo individuale e come integrazione del pacchetto retributivo riconosciuto al dipendente.

Differimento del pagamento

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche è differita di un congruo lasso temporale rispetto al momento della maturazione. In particolare, per prassi, la Società eroga la componente variabile della remunerazione alla fine del semestre successivo al periodo di maturazione.

g) Politica seguita con riguardo ai benefici non monetari

Alla data della presente Relazione, la Società non ha adottato una politica riguardante i benefici non monetari. Per quanto riguarda i Dirigenti con Responsabilità Strategiche, trova applicazione quanto disposto dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative in tema di assistenza integrativa (*i.e.* polizze assicurative per morte e invalidità permanente e f.do pensione integrativo).

h) Con riferimento alle componenti variabili, descrizione degli obiettivi di *performance* finanziari e non finanziari in base ai quali vengano assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione

Si rinvia a quanto indicato sub lettera f).

i) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance* alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione, specificando la misura della componente variabile di cui è prevista l'erogazione in funzione del livello di conseguimento degli obiettivi stessi

Al fine di meglio orientare e promuovere l'azione manageriale, i valori *target* di ciascuno degli obiettivi elencati nella Politica di Remunerazione sono stati individuati prediligendo obiettivi di natura economico-finanziaria e ESG, in aderenza al presupposto di creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo.

I valori *target* sono stati analiticamente individuati nella documentazione oggetto di preventiva approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione (*i.e.* Piano Industriale 2025-2027, Budget, Bilancio d'esercizio e Bilancio consolidato), o in reportistica di terze parti avente carattere pubblico, permettendo di poter essere trasparentemente calcolati e rendicontati.

j) Informazioni volte a evidenziare il contributo della politica delle remunerazioni e, in particolare, della politica in materia di componenti variabili della remunerazione, alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi a lungo termine e alla sostenibilità della società

La Politica di Remunerazione prevede che gli obiettivi di *performance*, i valori *target* e le modalità di corresponsione della componente variabile debbano essere coerenti con la politica di gestione del rischio adottata dalla Società. La Politica di Remunerazione è funzionale al perseguimento del successo sostenibile della Società.

La Società ha individuato nel Piano LTI 2025-2027 (ancorato al Piano Industriale 2025-2027) lo strumento più idoneo a orientare e promuovere l'azione del *management* alla creazione di valore per gli azionisti nel medio-lungo periodo. Il Piano LTI 2025 -2027 prevede, infatti, l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione di medio-lungo termine subordinatamente al raggiungimento – al termine del triennio – degli obiettivi di *performance* ivi stabiliti.

k) Termini di maturazione dei diritti (cd. *vesting period*), eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione *ex post* della componente variabile

Alla data della presente Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su azioni.

Con riferimento alle componenti variabili della remunerazione riconosciute in favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, sono previste intese contrattuali che consentono alla Società di:

- chiedere la restituzione, in tutto o in parte, delle somme già versate entro un termine di tre anni dall'erogazione (c.d. clausole di *clawback*),
- trattenere l'eventuale parte dell'incentivo oggetto di differimento (c.d. clausole di *malus*),

nel caso in cui risultasse accertato che l'erogazione del premio è avvenuta sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati o dolosamente alterati.

Per quanto concerne i sistemi di pagamento differito e i criteri utilizzati, si rinvia a quanto indicato *sub* lettera f) paragrafo Differimento del pagamento.

l) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi

Come indicato *sub* lettera k), la Politica di Remunerazione non prevede piani di incentivazione basati su azioni.

m) Politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro

La Politica di Remunerazione non prevede la corresponsione di alcuna indennità in favore dei Destinatari in caso di cessazione anticipata del rapporto, salvo quanto di seguito specificato (restando escluse altre figure, se non menzionate).

Ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, fermo restando quanto disposto in materia dal contratto nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative (con specifico riferimento alle competenze di fine rapporto), non è prevista la corresponsione di alcuna indennità. L'eventuale erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica sarà oggetto di preventivo parere, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate nonché di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Per quanto riguarda le previsioni della presente Politica, in via generale e salvo quanto di seguito disciplinato, il venir meno della qualifica di Destinatario, in via anticipata rispetto alla naturale scadenza nonché modifiche relative al contenuto dell'attività lavorativa ovvero della posizione ricoperta nell'ambito della Società dal Destinatario, comportano l'applicazione di un parametro che riproporziona il valore dell'incentivo o ridefinisce gli obiettivi di *performance*, così da tenere conto dell'effettiva permanenza (*pro rata temporis*) nel perimetro dei Destinatari in relazione alla durata complessiva del Piano LTI nonché del contenuto dell'attività lavorativa e della posizione ricoperta nell'ambito della Società del Destinatario, fermo restando il verificarsi delle condizioni e il conseguimento degli obiettivi previsti per l'effettiva erogazione dell'Incentivo.

In particolare:

- Nel caso di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro di un Destinatario, con il preventivo consenso scritto di IGD, ovvero nel caso di licenziamento privo di giustificatezza o di giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. o di dimissioni per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ., come pure nel caso di cessazione della carica di amministratore non dovuta a revoca per giusta causa o di dimissioni per giusta causa dell'amministratore, troverà applicazione la presente Politica di Remunerazione, salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società.
- Nel caso di licenziamento per giusta causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2119 del Cod. Civ. e di licenziamento sorretto da giustificatezza o di dimissioni non per giusta causa ai sensi dell'art. 2119 del Cod. Civ. di un Destinatario, come pure nel caso di revoca per giusta causa dell'incarico di amministratore o di dimissioni non per giusta causa dell'amministratore, si verificherà l'automatica esclusione dal Piano di Incentivazione, e conseguentemente, gli incentivi non ancora erogati saranno immediatamente annullati e privi di qualsiasi effetto.
- Analoga esclusione si applicherà ai Destinatari che siano in periodo di preavviso per dimissioni o licenziamento, o sottoposti a procedimento disciplinare ai sensi dell'art. 7 della L. n. 300/70 alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione,
- Salvo diversa più favorevole determinazione che dovesse essere adottata dalla Società, analoga esclusione si applicherà nel caso in cui il Destinatario, alla data di verifica degli obiettivi da parte del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, si trovi in un periodo di aspettativa e/o astensione o sospensione del rapporto di lavoro che si protragga, dalla predetta data, per un periodo pari o superiore a 3 mesi, ad eccezione del congedo di maternità e di paternità nonché dei congedi parentali.

Le disposizioni del presente paragrafo si applicano anche nelle ipotesi in cui il rapporto di lavoro subordinato, ovvero l'incarico di amministratore, sia risolto per morte, invalidità permanente ovvero maturazione dei requisiti per il godimento della pensione di vecchiaia.

n) Informazioni sulla presenza di coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie

Non sono previste in favore dell'Amministratore Delegato, degli Amministratori e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche coperture assicurative, previdenziali e pensionistiche diverse da quelle obbligatorie e da quelle previste dal contratto collettivo nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione in favore del quale è prevista una polizza infortuni.

Si rinvia a quanto indicato sub lettera f).

o) Politica retributiva seguita con riferimento: (*i*) agli amministratori indipendenti, (*ii*) all'attività di partecipazione a comitati e (*iii*) allo svolgimento di particolari incarichi

La Società, tenuto conto della definizione di amministratori esecutivi contenuta nel Codice di Corporate Governance, considera amministratori non esecutivi tutti gli Amministratori diversi dall'Amministratore Delegato.

Come illustrato sub lettera f), la Società ha deliberato di riconoscere una componente variabile all'Amministratore Delegato. La remunerazione degli Amministratori non esecutivi e del Presidente del Consiglio di Amministrazione non è legata alle *performance* conseguite dalla Società e/o dal Gruppo.

La remunerazione degli Amministratori non esecutivi, come rilevato *sub* lettera f), è rappresentata esclusivamente da una componente fissa, deliberata dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti.

Si ricorda che in data 18 aprile 2024, l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato di determinare il compenso annuo lordo spettante a ciascuno dei membri del Consiglio di Amministrazione in Euro 30.000 (trentamila), prevedendo altresì il riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per ogni seduta consiliare, oltre il rimborso delle spese per lo svolgimento della funzione a fronte della presentazione di apposita documentazione giustificativa, salva la facoltà, concessa dall'art. 25.1 dello Statuto Sociale al Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di prevedere un emolumento ulteriore in caso di conferimento di particolari cariche a singoli amministratori.

Gli Amministratori che compongono i Comitati endoconsiliari (il Comitato Controllo e Rischi, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione e il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate) percepiscono inoltre un compenso aggiuntivo, nella misura deliberata dal Consiglio di Amministrazione, il tutto previa proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

Ai componenti del Comitato di Indirizzo Strategico non sono invece corrisposti compensi.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Vicepresidente percepiscono un compenso annuo fisso aggiuntivo per le rispettive cariche, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione.

A tutti i Consiglieri è riconosciuto il rimborso delle spese vive documentate sostenute per lo svolgimento del loro incarico.

p) Indicazioni circa l'eventuale utilizzo, quale riferimento, di politiche retributive di altre società

Si rinvia a quanto indicato sub lettera e).

q) Elementi della Politica di Remunerazione ai quali, in presenza di circostanze eccezionali, è possibile derogare e le eventuali ulteriori condizioni procedurali in base alle quali la deroga può essere applicata

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 3-*bis* del TUF, il Consiglio di Amministrazione può derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione in presenza di circostanze eccezionali, per tali intendendosi le situazioni in cui la deroga alla Politica è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi di lungo termine e di sostenibilità della Società nel suo complesso o per assicurarne la capacità di stare sul mercato.

A titolo meramente esemplificativo, gli eventi suscettibili di influire su elementi costitutivi del sistema incentivante, da valutarsi attentamente, caso per caso, possono interessare a vario titolo: i) operazioni straordinarie o sul capitale riguardanti la Società e/o il Gruppo, ii) modifiche normative impattanti sulle attività del Gruppo ovvero iii) il verificarsi di un'elevata discontinuità di mercato (quale, ad esempio, variazioni materiali nelle condizioni macroeconomiche nazionali e/o internazionali o di politica monetaria), il tutto fermo restando il rispetto dei vincoli normativi e regolamentari.

Ogni eventuale deroga temporanea alla Politica di Remunerazione deve essere approvata dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, e fermo quanto previsto dal Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate ove applicabile.

Il processo, che vede il Consiglio chiamato ad approvare tale deroga, richiede che tutti i soggetti interessati si astengano dal partecipare al confronto consiliare e alle conseguenti delibere.

Fermo restando quanto sopra, le eventuali deroghe possono essere applicate ai seguenti elementi della Politica:

- ✓ le componenti fisse e variabili della remunerazione dei soggetti Destinatari della Politica, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il peso attribuito a ciascuna componente nell'ambito della retribuzione complessiva, gli obiettivi, i *target* di riferimento, i termini di maturazione nonché la previsione di componenti della remunerazione basate su azioni;
- ✓ la previsione di eventuali *bonus* o emolumenti di natura straordinaria;

La delibera del Consiglio di Amministrazione determina la durata di tale deroga e gli elementi specifici della Politica che vengono derogati, nel rispetto di quanto sopra indicato.

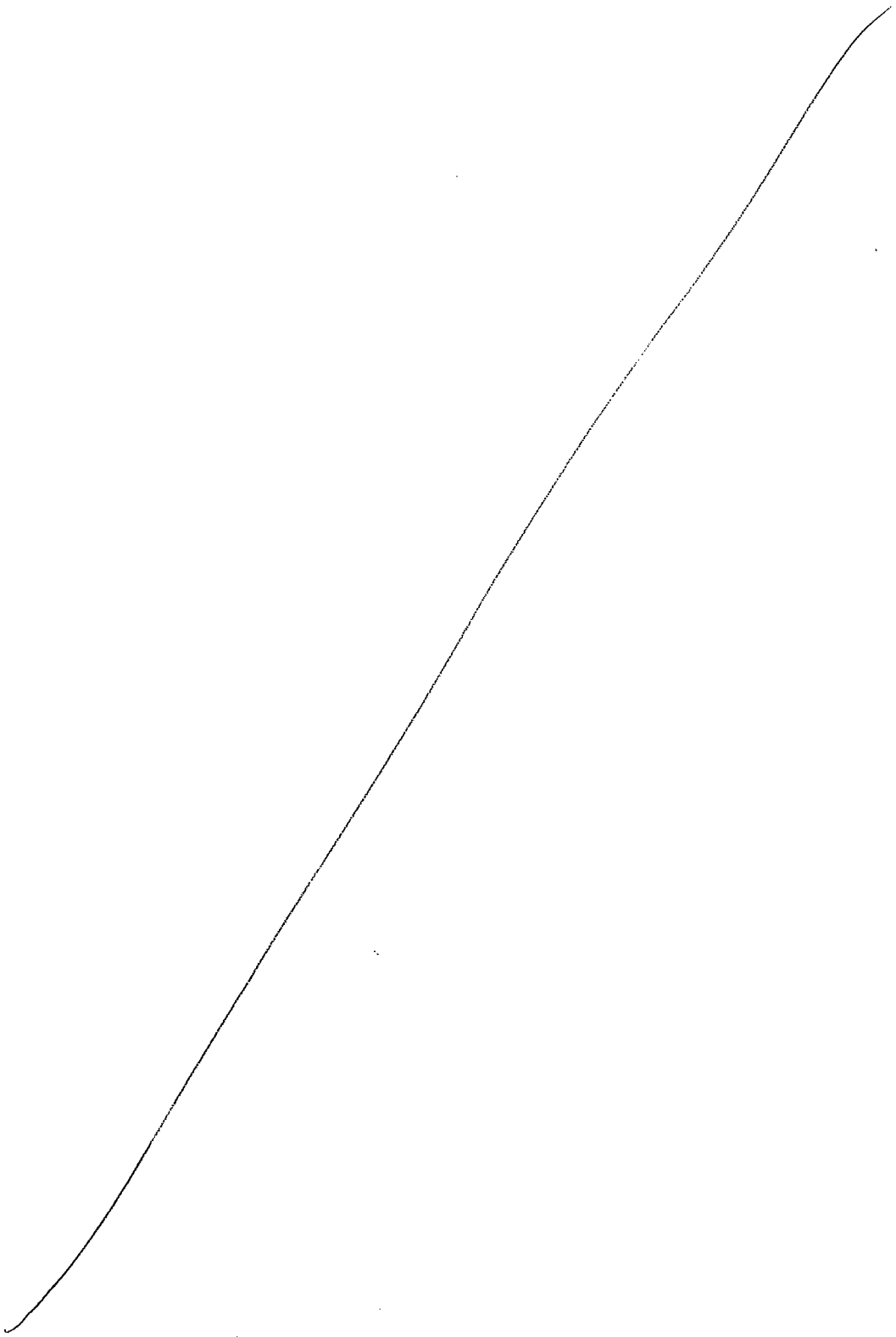
2. Politica in materia di remunerazione dei componenti del Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata alle *performance* conseguite dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

In particolare, ai sensi dell'art. 2402 cod. civ. e dell'art. 26.11 dello Statuto, la remunerazione dei Sindaci è determinata dall'Assemblea degli azionisti di IGD.

In data 18 aprile 2024, l'Assemblea ha determinato il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in complessivi Euro 30.000,00 e il compenso annuo lordo spettante ai sindaci effettivi in complessivi Euro 20.000,00.

Ai Sindaci compete, altresì, il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio delle loro funzioni.



Sezione II – Compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche per l'esercizio 2024

Nella presente sezione della Relazione sulla Remunerazione sono illustrati nominativamente i compensi relativi all'esercizio 2024 spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché, a livello aggregato, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche.

Ai sensi dell'art. 123-*ter*, comma 6, del TUF, l'Assemblea delibera in senso favorevole o contrario sulla presente sezione della Relazione sulla Remunerazione. Tale deliberazione non è vincolante.

***

Prima Parte – Voci che compongono la remunerazione

Nella presente parte della Sezione II è fornita una rappresentazione adeguata, chiara e comprensibile di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché, a livello aggregato, dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, con riferimento all'esercizio 2024.

1. Remunerazione corrisposta ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale nonché, a livello aggregato, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche

1.1 Consiglio di Amministrazione

1.1.1 Amministratore Delegato

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD e quest'ultimo ha nominato Roberto Zoia Amministratore Delegato e Direttore Generale.

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024, la carica di Amministratore Delegato è stata ricoperta da Claudio Albertini, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- **Componente fissa** costituita:
  - ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021, in continuità con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° giugno 2018;
  - ✓ da un compenso annuo lordo di Euro 300.000,00 per la carica di Amministratore Delegato, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021, in continuità con quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 6 giugno 2018. L'ammontare di tale emolumento fisso è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, sentito il parere del Collegio Sindacale ai sensi degli articoli 25.1 dello Statuto Sociale e 2389, comma 3, del codice civile.

Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.

Dal 18 aprile 2024 la carica di Amministratore Delegato è ricoperta da Roberto Zoia, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- **Componente fissa** costituita:
  - ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 30.000,00 e da riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1.000,00 per ogni seduta consiliare secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, nonché
  - ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di Amministratore Delegato pari ad Euro 110.000,00 secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024. A tale compenso si aggiunge la RAL percepita come Direttore Generale pari ad Euro 194.663,05. Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.
- **Componente variabile:** una parte significativa della remunerazione dell'Amministratore Delegato era legata al raggiungimento di specifici obiettivi di *performance* della Società determinata secondo la precedente Politica di remunerazione.

Compenso variabile di breve periodo

Con riferimento all'esercizio 2024, il compenso variabile di breve periodo costituisce il 60% della remunerazione variabile complessiva, fino a un massimo pari al 30% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, la corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance* annuali, quali:

- ✓ EBITDA *margin* consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al *budget* 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 71,5%, pari a -100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;
- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al *budget* 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, pari a -2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile;

e di un obiettivo di *performance* individuale, quale:

- ✓ il mantenimento del *rating* ESG *unsolicited,* fornito dalle agenzie indipendenti ISS, MSCI e Sustainalytics, Refinitiv rispetto all'esercizio precedente, per una percentuale pari al 10,0% della componente variabile.

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato

relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Con riferimento all'esercizio 2024 il raggiungimento degli obiettivi di *performance* di breve periodo è stato verificato dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione riunitosi nella seduta del 4 marzo 2025. Le risultanze della verifica sono state oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta del 6 marzo 2025. Si riporta di seguito la sintesi dei risultati:

KPI	% var	% RAL	Valore target	Valore consuntivo	Livello achievement
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	20,0%	10,0%	71,5%	71,3%	60%
FFO consolidato	30,0%	15,0%	34,3 mln €	35,6 mln €	100%
Rating ESG unsolicited (ISS, MSCI, Sustainalytics, Refinitiv)	10,0%	5,0%	mantenimento vs 2023	Raggiunto	100%

Si ricorda che, secondo quanto previsto dalla previgente Politica, la componente variabile di breve periodo erogabile si riduce del 50% nel caso in cui il risultato netto consolidato sia <= 0.

Compenso variabile di medio lungo periodo

Il compenso variabile di medio lungo periodo previsto dal Piano LTI 2022-2024 rappresenta il 40% della remunerazione variabile complessiva, e non può superare il 20% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione.

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, la corresponsione di tale incentivo è subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e segnatamente:

- ✓ LTV pari a 43%, con uno scostamento massimo pari a +-2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari al 11,4% della componente variabile.

Infine, è prevista l'erogazione di un ulteriore componente variabile, determinata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione sentito il Collegio Sindacale, in caso di *over-performance* e pari al 10% del compenso fisso determinato dal Consiglio di Amministrazione nel triennio di riferimento. L'*over-performance* si realizza qualora il LTV di fine Piano Industriale 2022-2024 si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di *over-performance* deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2024, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Con riferimento alle indennità previste in caso di scioglimento anticipato del rapporto di amministrazione o del suo mancato rinnovo, si rinvia al successivo articolo 2.

Con riferimento all'esercizio 2024 il raggiungimento degli obiettivi di *performance* medio-lungo periodo e di *over-performance* è stato verificato dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione riunitosi nella seduta del 4 marzo 2025. Le risultanze della verifica sono state oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta del 6 marzo 2025. Si riporta di seguito la sintesi dei risultati:

KPI - Amministratore Delegato			**Target**		**Valore Consuntivo**	**Livello achievement**
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	**% var**	**% RAL**	**Raggiunto**	**Non raggiunto**		
LTV (43%)	14,3%	7,1%	< +2%	> +2%	44,40%	0%
TSR	14,3%	7,1%	>50%	<50%	-30%	0%
Grado medio conseguimento obiettivi ESG da Piano Industriale 2022-2024	11,4%	5,7%	>85%	<85%	83%	0%
Totale	**40,0%**	**20,0%**				**0%**

1.1.2. Presidente del Consiglio di Amministrazione

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD e quest'ultimo ha nominato Antonio Rizzi Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione è stata ricoperta da Rossella Saoncella, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 20.000,00, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021, nonché
- ✓ da un compenso annuo lordo pari a Euro 75.000,00 per la carica di Presidente secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.

Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.

Dal 18 aprile 2024 la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione è ricoperta da Antonio Rizzi, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 30.000,00 e dal riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1.000,00 per ogni seduta consiliare secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, nonché
- ✓ da un compenso annuo lordo pari a Euro 190.000,00 per la carica di Presidente secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024.

  Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.

La remunerazione del Presidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Presidente.

1.1.3 Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione di IGD e quest'ultimo ha nominato Edy Gambetti Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione.

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024, la carica di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione è stata ricoperta da Stefano Dall'Ara, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- ✓ da un compenso annuo lordo pari ad Euro 20.000,00 relativo alla carica di consigliere di amministrazione, secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021;
- ✓ da un compenso relativo alla carica di Vicepresidente pari a Euro 25.000,00, secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021.

  Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.

Dal 18 aprile 2024 la carica di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione è ricoperta da Edy Gambetti, la cui remunerazione, per il predetto periodo, è stata costituita come segue:

- ✓ da un compenso annuo lordo relativo alla carica di consigliere di amministrazione pari a Euro 30.000,00 e dal riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1.000,00 per ogni seduta consiliare secondo quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, nonché
- ✓ da un compenso annuo lordo pari a Euro 40.000,00 per la carica di Vicepresidente secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024.

Si precisa che i compensi sopra indicati sono corrisposti pro quota in ragione del periodo in cui la carica è stata ricoperta.

La remunerazione del Vicepresidente non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica di Vicepresidente.

1.1.4 Altri componenti del Consiglio di Amministrazione

La remunerazione prevista per la carica di membro del Consiglio di Amministrazione non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una parte fissa.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 15 aprile 2021 ha nominato il Consiglio di Amministrazione di IGD composto dai seguenti Consiglieri: Claudio Albertini (Amministratore Delegato nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Rossella Saoncella (Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Stefano Dall'Ara (Vicepresidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021), Edy Gambetti, Antonio Rizzi, Silvia Benzi, Rossella Schiavini, Alessia Savino, Timothy Santini, Rosa Cipriotti, Robert-Ambroix Gery.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD in data 15 aprile 2021 ha altresì determinato in Euro 20.000,00 il compenso annuo lordo spettante a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea degli Azionisti di IGD in data 18 aprile 2024, con la scadenza del mandato conferito al precedente organo amministrativo per il triennio 2021 - 2023, ha nominato il Consiglio di Amministrazione di IGD composto dai seguenti Consiglieri: Roberto Zoia (Amministratore Delegato e Direttore Generale nominato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024), Antonio Rizzi (Presidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024), Edy Gambetti (Vicepresidente nominato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024), Antonello Cestelli, Antonio Cerulli, Mirella Pellegrini, Simonetta Ciocchi, Daniela Delfrate, Laura Ceccotti, Alessia Savino e Francesca Mencuccini.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD in data 18 aprile 2024 ha altresì determinato in Euro 30.000,00 il compenso annuo lordo spettante a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, prevedendo altresì il riconoscimento di un gettone di presenza pari ad Euro 1.000,00 per ogni seduta consiliare.

Non sono previsti trattamenti in caso di cessazione dalla carica.

1.1.5 Componenti dei Comitati interni al Consiglio di Amministrazione

1.1.5.1 Comitato Controllo e Rischi

Gli amministratori che compongono il Comitato Controllo e Rischi percepiscono un compenso aggiuntivo per la carica, determinato in misura fissa dal Consiglio di Amministrazione.

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024, il Comitato Controllo e Rischi di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Rossella Schiavini, in qualità di Presidente, Rosa Cipriotti e Antonio Rizzi. Il Consiglio di

Amministrazione del 20 aprile 2021 ha deliberato un compenso annuo lordo pari a Euro 12.000,00 per il Presidente e pari a Euro 8.000,00 per gli altri componenti del Comitato.

Dal 18 aprile 2024 il Comitato Controllo e Rischi di IGD è composto dai Consiglieri Indipendenti Simonetta Ciocchi, in qualità di Presidente, Mirella Pellegrini e Daniela Delfrate. Il Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024 ha deliberato un compenso annuo lordo pari a Euro 30.000,00 per il Presidente e pari a Euro 20.000,00 per gli altri componenti del Comitato.

1.1.5.2 Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Silvia Benzi e Robert-Ambroix Gery. Gli amministratori che componevano il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepivano un compenso aggiuntivo per la carica rappresentato da un gettone di presenza quantificato in 750 euro lordi (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021).

Dal 18 aprile 2024, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di IGD è composto dai Consiglieri Indipendenti Antonio Rizzi, in qualità di Presidente, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate. Gli amministratori che compongono il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate percepiscono un compenso annuo lordo pari a Euro 30.000,00 per il Presidente e pari a Euro 20.000,00 per gli altri componenti del Comitato (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024).

1.1.5.3 Comitato per le Nomine e per la Remunerazione

Dal 1° gennaio al 18 aprile 2024 il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è stato composto dai Consiglieri Indipendenti Timothy Santini, in qualità di Presidente, Rossella Schiavini e Silvia Benzi. Gli amministratori che componevano il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione percepivano un compenso aggiuntivo per la carica rappresentato da un gettone di presenza quantificato in 750 euro lordi (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021).

In particolare, nel corso dell'esercizio, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, in tale composizione, si è riunito 4 volte, nelle date del 11 gennaio 2024, 15 febbraio 2024, 7 marzo 2024, 8 marzo 2024. Tutti i componenti del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, in tale composizione, hanno percepito un compenso lordo pari ad Euro 3.000 (pari a 4 gettoni di presenza).

Dal 18 aprile 2024, il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD è composto dai Consiglieri Indipendenti Mirella Pellegrini, in qualità di Presidente, Simonetta Ciocchi e Daniela Delfrate. Gli amministratori che compongono il Comitato per le Nomine e per la Remunerazione di IGD percepiscono un compenso annuo lordo pari a Euro 25.000,00 per il Presidente e pari a Euro 15.000,00 per gli altri componenti del Comitato (così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024).

1.2 Collegio Sindacale

La remunerazione prevista per la carica di membro del Collegio Sindacale non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società e, pertanto, è composta unicamente da una componente fissa.

In data 18 aprile 2024 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha nominato il nuovo Collegio Sindacale di IGD.

Nel corso dell'esercizio 2024, pertanto, fino alla data del 18 aprile 2024, il Collegio Sindacale di IGD è stato composto da Gian Marco Committeri, in qualità di Presidente, Daniela Preite e Massimo Scarafuggi in qualità di Sindaci Effettivi. Dal 18 aprile 2024 il Collegio Sindacale di IGD è composto da Iacopo Lisi, in qualità di Presidente, Barbara Idranti e Massimo Scarafuggi in qualità di Sindaci Effettivi.

La medesima Assemblea del 18 aprile 2024 ha stabilito un compenso annuo lordo pari a Euro 30.000,00, per il Presidente, e pari a Euro 20.000,00 per gli altri Sindaci Effettivi, in continuità con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 aprile 2021 in relazione al precedente Collegio Sindacale.

1.3 Dirigenti con Responsabilità Strategiche

In relazione all'esercizio 2024, i Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società sono stati individuati nel Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari (fino al 30 settembre 2024), nel Direttore Amministrazione (dal 1°ottobre 2024), nel Direttore Patrimonio (dal 1°giugno 2024), nel Direttore Finanza e Tesoreria, Direttore Leasing, Digital&Innovation, Direttore Planning, Control, IR and Sustainability.

In ottemperanza alla normativa vigente, si riporta di seguito una descrizione a livello aggregato di ciascuna delle voci che hanno composto la remunerazione dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche nel corso dell'esercizio 2024, in quanto nessuno dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche ha percepito compensi complessivi superiori al compenso complessivo più elevato percepito dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

- Componente fissa: complessivi Euro 632.992,36 lordi (4);
- Benefici non monetari: complessivi Euro 72.144,35 lordi;
- Componente variabile: come di seguito precisato.

Con riferimento all'esercizio 2024, il compenso variabile di breve periodo costituisce il 60% della remunerazione variabile complessiva (in continuità con quanto stabilito con riguardo all'esercizio 2023), fino a un massimo pari al 30% della RAL (in continuità con quanto stabilito con riguardo all'esercizio 2023).

In linea con quanto previsto dalla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024, la corresponsione di tale incentivo è soggetta al raggiungimento di determinati obiettivi di *performance* annuali, quali:

- ✓ EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica con uno scostamento rispetto al *budget* 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e

(4) Tale componente si intende onnicomprensiva; gli eventuali compensi spettanti per le cariche in società controllate del Gruppo IGD formano oggetto di formale rinuncia e vengono integralmente riversati alla Società.

pari a 71,5%, compreso tra +-100 bp, per una percentuale pari al 20,0% della componente variabile;

- ✓ FFO consolidato con uno scostamento rispetto al *budget* 2024, approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2024 e pari a 34,3 mln di euro, compreso tra +-2%, per una percentuale pari al 30,0% della componente variabile;
- ✓ due o più obiettivi di *performance* individuali, definiti annualmente dall'Amministratore Delegato, sulla base di quanto previsto dall'assetto organizzativo della Società, tenuto conto delle funzioni svolte da ciascun Dirigente, dei progetti strategici che lo coinvolgono e del proprio livello di responsabilità, per una percentuale pari al 10,0% della componente variabile.

Il raggiungimento dei predetti obiettivi di *performance* annuale deve essere previamente verificato, per ciascun anno, dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio di riferimento, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

Con riferimento all'esercizio 2024 il raggiungimento degli obiettivi di *performance* di breve periodo è stato verificato dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione riunitosi nella seduta del 4 marzo 2025. Le risultanze della verifica sono state oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta del 6 marzo 2025. Si riporta di seguito la sintesi dei risultati:

KPI	% var	% RAL	Valore target	Valore consuntivo	Livello achievement
EBITDA margin consolidato della gestione caratteristica	20,0%	10,0%	71,5%	71,3%	60%
FFO consolidato	30,0%	15,0%	34,3 mln €	35,6 mln €	100%

Il raggiungimento degli obiettivi di *performance* individuali deve essere previamente verificato, entro lo stesso termine, dall'Amministratore Delegato – tenuto conto dell'attuale assetto organizzativo della Società, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

I Dirigenti con Responsabilità Strategiche sono stati altresì destinatari del piano di LTI 2022-2024 – che rappresenta il 40% della remunerazione variabile complessiva (rispetto al 40% riferito all'esercizio 2023) e non può superare il 20% della RAL (rispetto al 20% riferito all'esercizio 2023) percepita nei tre esercizi antecedenti a quello di erogazione - subordinato al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari triennali riferiti al Piano Industriale 2022-2024 e, segnatamente:

- ✓ LTV pari al 43%, con uno scostamento massimo pari a +-2%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;
- ✓ TSR minimo pari al 50%, per una percentuale pari al 14,3% della componente variabile;

- ✓ Grado medio di conseguimento dei 41 obiettivi ESG di Piano Industriale 2022-2024 superiore all'85%, per una percentuale pari all'11,4% della componente variabile.

Infine, è prevista l'erogazione di un ulteriore componente variabile, in caso di *over-performance* e pari al 10% della RAL percepita dal dirigente nel triennio di riferimento. L'*over-performance* si realizza qualora il LTV di fine Piano Industriale 2022- 2024 si attesti al di sotto del 40%, con uno scostamento massimo pari a +2%.

Il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di *over-performance* deve essere previamente verificato dal Comitato per le Nomine e per la Remunerazione entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2025, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e dalla Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate. Le risultanze della verifica saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione alla prima riunione utile.

Non sono in essere accordi specifici che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto di lavoro, salvo quanto indicato al successivo articolo 2.

Con riferimento all'esercizio 2024 il raggiungimento degli obiettivi di medio-lungo periodo e di *over-performance* è stato verificato dal Comitato per le Nomine e la Remunerazione riunitosi nella seduta del 4 marzo 2025. Le risultanze della verifica sono state oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nel corso della seduta del 6 marzo 2025. Si riporta di seguito la sintesi dei risultati:

KPI - Dirigenti			Target		Valore Consuntivo	Livello achievement
Componenti della Remunerazione variabile di medio-lungo periodo	**% var**	**% RAL**	**Raggiunto**	**Non raggiunto**		
LTV (43%)	14,3%	7,1%	< +2%	> +2%	44,40%	0%
TSR	14,3%	7,1%	>50%	<50%	-30%	0%
Grado medio conseguimento obiettivi ESG da Piano Industriale 2022-2024	11,4%	5,7%	>85%	<85%	83%	0%
Totale	**40,0%**	**20,0%**				**0%**

2. Attribuzione di indennità e/o altri benefici per la cessazione dalla carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio

Nella Politica di Remunerazione approvata in data 6 marzo 2024 non sono previsti Trattamenti di Fine Mandato.

Con riferimento ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro – per qualsiasi causa – per l'erogazione dei trattamenti si rinvia alle condizioni pattuite nel contratto

nazionale per i dirigenti delle imprese cooperative, fermo restando il rispetto di eventuali pattuizioni individuali pregresse e ancora vigenti alla data di presentazione della presente relazione. Pertanto, l'erogazione di trattamenti e/o indennità ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto nella presente Politica sarà oggetto di preventivo parere e/o proposta, rispettivamente, del Comitato per le Nomine e la Remunerazione, nonché, di successiva delibera da parte del Consiglio di Amministrazione, fermo il rispetto, ove applicabile, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e della Procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate.

3. Deroghe alla politica di remunerazione

Alla data di approvazione della presente Relazione, non sono emerse circostanze eccezionali tali da comportare la deroga alla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2024.

4. Meccanismi di correzione della componente variabile

Nel corso dell'esercizio 2024, non sono stati applicati meccanismi di correzione *ex post* della componente variabile.

5. Informazioni di confronto

Nel grafico di seguito riportato sono indicate, per gli esercizi 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, le seguenti informazioni di dettaglio:

a) risultati della Società;

b) remunerazioni complessive degli Amministratori, Sindaci effettivi, del Direttore Generale alla Gestione della Società (per il periodo di permanenza in carica) e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche;

c) retribuzione annua lorda totale media, parametrata sui dipendenti del Gruppo a tempo pieno in forza al 31 dicembre 2024, diversi dai soggetti di cui alla precedente Lett. b).

€mln	2020	2021	2022	2023	2024
EBITDA gestione caratteristica	99,4	107,0	103,4	108,2	102,0
EBITDA MARGIN gestione caratteristica	65,4%	70,8%	71,6%	72,1%	71,3%
FFO	59,3	64,7	67,2	55,4	35,6
LTV	49,9%	44,8%	45,7%	48,1%	44,4%
EPS (€/azione)	-0,67	0,48	-0,20	-0,74	-0,27
EPRA NAV NRV (€/azione)	10,38	10,85	10,28	9,22	8,94

	2020	2021	2022	2023	2024

Amministratore Delegato (1) fino al 18/04/2024	338.750	451.250	436.250	429.800	95.300
Direttore Generale alla Gestione (2)	219.812	230.774	-	-	-
Amministratore Delegato e Direttore Generale dal 18/04/2024 al 31/12/2024 e DRS dal 01/01/24 al 18/04/2024	NA	NA	NA	NA	347.746,56
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (media) (3)	160.155	183.651	186.079	215.159	159.364,66
Presidente Rossella Saoncella	48.750	82.452	95.000	95.000	28.292
Antonio Rizzi Consigliere Indipendente fino al 18/04/2024 e Presidente dal 18/04/2024	NA	21.412	31.000	28.000	196.642,16
Vicepresidente Stefano Dall'Ara	NA	31.836	45.000	45.000	13.401
Edy Gambetti Consigliere non esecutivo fino al 18/04/2024 e Vicepresidente dal 18/04/2024	NA	14.301	20.000	20.000	66.301
Consigliere Indipendente Silvia Benzi	NA	18.051	26.000	23.000	8.956
Consigliere Indipendente Rosa Cipriotti	NA	19.912	28.000	28.000	8.339
Consigliere Indipendente Gery Robert-Ambroix	NA	15.801	23.000	20.000	5.956
Consigliere Indipendente Guy Michele Santini	23.750	25.250	23.750	23.000	8.956
Consigliere Indipendente Daniela Delfrate	NA	NA	NA	NA	70.918
Consigliere Indipendente Mirella Pellegrini	NA	NA	NA	NA	63.869
Consigliere Indipendente Simonetta Ciocchi	NA	NA	NA	NA	77.968
Consigliere Indipendente Rossella Schiavini	NA	24.968	35.750	35.000	12.530
Consigliere non esecutivo Francesca Mencuccini	NA	NA	NA	NA	30.148
Consigliere non esecutivo Alessia Savino	20.000	20.000	20.000	20.000	37.104
Consigliere non esecutivo Antonello Cestelli	NA	NA	NA	NA	32.148
Consigliere non esecutivo Antonio Cerulli	NA	NA	NA	NA	31.148
Consigliere non esecutivo Laura Ceccotti	NA	NA	NA	NA	32.148
Presidente del Collegio Sindacale Gian Marco Committeri	NA	21.452	30.000	30.000	8.934
Presidente del Collegio Sindacale Lisi Iacopo	NA	NA	NA	NA	21.148
Sindaco Effettivo Daniela Preite	20.000	20.000	20.000	20.000	5.956

Sindaco Effettivo Massimo Scarafuggi	NA	14.301	20.000	20.000	20.054
Sindaco Effettivo Idranti Barbara	NA	NA	NA	NA	14.098
Dipendenti (media) (4)	42.376	45.648	44.748	47.835	35.011,99

(1) Il dato include la componente fissa e la componente variabile di STI e di LTI, di competenza dell'esercizio.

(2) A partire dal 1° gennaio 2022 il ruolo di Direttore Generale alla gestione era stato soppresso. Dal 18 aprile 2024 è stato attribuito al nuovo nominato Amministratore Delegato
(3) Il dato 2020 e 2021 include la componente fissa e la quota di STI e LTI, di competenza dell'esercizio, diviso per n. 4 dirigenti. Il dato 2022 e 2023 include la componente fissa e la quota di STI e LTI, di competenza dell'esercizio, diviso per n. 5 dirigenti,
il dato 2024 include la componente fissa e la componente variabile di competenza dell'esercizio ponderato per numero di dirigenti presenti per ogni mese. A fine anno i DRS risultano essere 5.
(4) il dato include tutte le componenti fisse della retribuzione (RAL) dei dipendenti Italia in forza al 31/12 (esclusi i dirigenti), oltre alla quota di retribuzione variabile (QRV) di competenza dell'esercizio, diviso per il n. di dipendenti Italia in forza al 31/12 (esclusi dirigenti).

6. Informazioni relative alle modalità con cui si è tenuto conto del voto espresso dall'assemblea sulla seconda sezione della Relazione dell'esercizio precedente

L'Assemblea del 18 aprile 2024 ha approvato con un voto positivo non vincolante la Sezione II della relazione sulla politica in materia di remunerazione per il 2024 e sui compensi corrisposti nel 2023, con una percentuale di voti favorevoli risultata pari al 93,55% dei votanti. In tale sede, non si sono registrate indicazioni provenienti dagli Azionisti da considerare ai fini della presente Relazione.

Seconda Parte – Tabelle

Tabella 1: Compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ed ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Nella tabella seguente sono indicati i **compensi riferiti al 2024**, individuati secondo il criterio di competenza, spettanti agli Amministratori, ai Sindaci effettivi e ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche. Sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio hanno ricoperte le suddette cariche, anche per una frazione dell'anno.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Rossella Saoncella	Amministratore e Presidente	01/01/2024 – 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 28.292,00 (1)						€ 28.292,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 28.292,00**						€ 28.292,00		
Antonio Rizzi	Amministratore Componente del CCR Amministratore e Presidente Componente del CPC	01/01/2024 – 18/04/2024 01/01/2024 – 18/04/2024 18/04/2024 – 31/12/2024 01/01/2024 – 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 172.038,00 (2)	€ 23.531,00 (3)			€ 1.073,16 (3 bis)		€ 196.642,16		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 172.038,00**	**€ 23.531,00**			**€ 1.073,16**		€ 196.642,16		
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	01/01/2024 – 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 95.300,00 (4)						€ 95.300,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 95.300,00**						€ 95.300,00		
Roberto Zoia	Amministratore Delegato e Direttore Generale	01/01/2024-18/04/2024 DRS 18/04/2024-31/12/2024 AD/DG	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 304.352,05 (5)		€ 43.394,51 (6)		€ 19.675,98 (6)		€ 367.422,54		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 304.352,05**		**€ 43.394,51**		**€ 19.675,98**		€ 367.422,54		

1) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024

2) Emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024, (ii) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 e fino al 31 dicembre 2024, (iii) il compenso per la carica di Presidente come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis fino al 31 dicembre 2024.

3) compensi per la partecipazione al CPC (dal 1/01/2024 al 31/12/2024) e al CCR (dal 1/01/2024 fino al 18/04/2024)

3 bis) polizza infortuni a favore del Presidente

4) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024

5) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 per la carica di consigliere e dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024 per la carica di Amministratore Delegato e Direttore Generale

6) Tale voce include una stima (a) dell'importo erogabile a titolo di compenso variabile di breve periodo, sia sul compenso da Amministratore Delegato e Consigliere di IGD SIIQ, sia sul compenso da dirigente strategico della Società

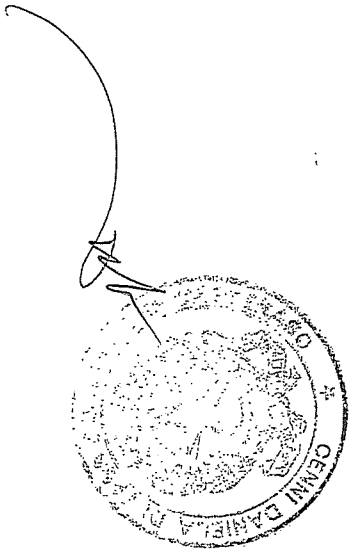


Tabella 1 - **SEGUE:**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Stefano Dall'Ara	Amministratore e Vice Presidente	01/01/2024 - 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 13.401,00 (7)						€ 13.401,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 13.401,00						€ 13.401,00		
Edy Gambetti	Amministratore	01/01/2024 - 18/04/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 66.301,00 (8)						€ 66.301,00		
	Amministratore e Vice Presidente	18/04/2024 - 31/12/2024		Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 66.301,00						€ 66.301,00		

7) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024

8) emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro-rata temporis fino al 18 aprile 2024, (ii) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 e fino al 31 dicembre 2024, (iii) il compenso per la carica di Vicepresidente come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis fino al 31 dicembre 2024.

Tabella 1 - SEGUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Simonetta Ciocchi	Amministratore		Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 32.148,00 (9)	€ 45.820,00 (10)					€ 77.968,00		
	Componente del CCR	18/04/2024		Compensi in società controllate e collegate									
	Componente del CNR												
	Componente del CPC	31/12/2024		Totale	€ 32.148,00	€ 45.820,00					€ 77.968,00		
Mirella Pellegrini	Amministratore		Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 32.148,00 (11)	€ 31.721,00 (12)					€ 63.869,00		
	Componente del CNR	18/04/2024		Compensi in società controllate e collegate									
	Componente del CCR	31/12/2024		Totale	€ 32.148,00	€ 31.721,00					€ 63.869,00		

09) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024

10) compensi per la partecipazione al CPC, CNR e CCR dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024

11) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024

12) compensi per la partecipazione al CNR e CCR dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024

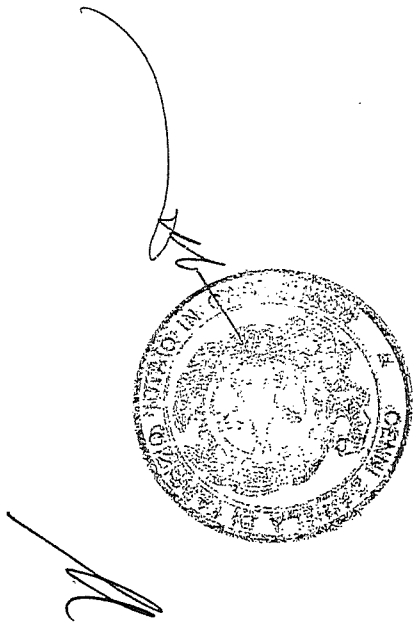


Tabella 1 - SEGUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Daniela Delfrate	Amministratore Componente del CCR Componente del CNR Componente del CPC	18/04/2024 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 32.148,00 (13)	€ 38.770,00 (14)					€ 70.918,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 32.148,00	€ 38.770,00					€ 70.918,00		
Antonello Cestelli	Amministratore	18/04/2024 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 32.148,00 (15)						€ 32.148,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 32.148,00						€ 32.148,00		

13) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024
14) compensi per la partecipazione al CPC, CNR e CCR dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024
15) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024

IGD SIIQ

Tabella 1 - SEGUE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Antonio Cerulli	Amministratore	18/04/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 31.148,00 (16)						€ 31.148,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 31.148,00						€ 31.148,00		
Laura Ceccotti	Amministratore	18/04/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 32.148,00 (17)						€ 32.148,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 32.148,00						€ 32.148,00		
Francesca Mencuccini	Amministratore	18/04/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 30.148,00 (18)						€ 30.148,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 30.148,00						€ 30.148,00		
Timothy Guy Michele Santini	Amministratore - Componente del CNR	01/01/2024 - 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (19)	€ 3.000,00 (20)					€ 8.956,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 5.956,00	€ 3.000,00					€ 8.956,00		
Alessia Savino	Amministratore	01/01/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 37.104,00 (21)						€ 37.104,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 37.104,00						€ 37.104,00		

16) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024
17) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024
18) emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31 dicembre 2024
19) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
20) compensi per la partecipazione al CNR fino al 18 aprile 2024
21) emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024, (ii) la remunerazione per la carica di consigliere come deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 e fino al 31 dicembre 2024.

IGD SIIQ

Tabella 1 - SEGUE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione al comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Silvia Benzi	Amministratore Componente del CNR Componente del CPC	01/01/2024 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (22)	€ 3.000,00 (23)					€ 8.956,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 5.956,00**	**€ 3.000,00**					**€ 8.956,00**		
Rosa Cipriotti	Amministratore Componente del CCR	01/01/2024 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (24)	€ 2.383,00 (25)					€ 8.339,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 5.956,00**	**€ 2.383,00**					**€ 8.339,00**		
Gery Xavier Didier Robert-Ambroix	Amministratore Componente del CPC	01/01/2024 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (26)						€ 5.956,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 5.956,00**						**€ 5.956,00**		
Rossella Schiavini	Amministratore Componente del CNR Componente del CCR	01/01/2024 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (27)	€ 6.574,00 (28)					€ 12.530,00		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	**€ 5.956,00**	**€ 6.574,00**					**€ 12.530,00**		

22) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
23) compensi per la partecipazione al CNR e CPC fino al 18 aprile 2024
24) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
25) compensi per la partecipazione al CCR fino al 18 aprile 2024
26) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
27) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
28) compensi per la partecipazione al CNR e CCR fino al 18 aprile 2024

IGD SIIQ

Tabella 1 - SEGUE

COLLEGIO SINDACALE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecip. agli utili					
Gian Marco Committeri	Presidente	01/01/2024 - 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 8.934,00 (29)	-	-	-	-	-	€ 8.934,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	**€ 8.934,00**						**€ 8.934,00**		
Iacopo Lisi	Presidente	18/04/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 21.148,00 (30)	-	-	-	-	-	€ 21.148,00	-	
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Totale	**€ 21.148,00**						**€ 21.148,00**		
Daniela Preite	Sindaco Effettivo	01/01/2024 - 18/04/2024	Cessata	Compensi in IGD	€ 5.956,00 (31)	-	-	-	-	-	€ 5.956,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	**€ 5.956,00**						**€ 5.956,00**		
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo	01/01/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 20.054,00 (32)	-	-	-	-	-	€ 20.054,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	**€ 20.054,00**						**€ 20.054,00**		
Barbara Idranti	Sindaco Effettivo	18/04/2024 - 31/12/2024	Approvazione del bilancio 2026	Compensi in IGD	€ 14.098,00 (33)	-	-	-	-	-	€ 14.098,00	-	-
				Compensi in soc. controllate e collegate	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totale	**€ 14.098,00**						**€ 14.098,00**		

29) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
30) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31/12/2024
31) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024
32) Emolumento fisso composto da (i) la remunerazione per la carica di sindaco effettivo come deliberato dall'Assemblea del 15 aprile 2021, corrisposto pro rata temporis fino al 18 aprile 2024, (ii) la remunerazione per la carica di sindaco effettivo come deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024, corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 e fino al 31 dicembre 2024
33) Emolumento fisso deliberato dall'Assemblea del 18 aprile 2024 corrisposto pro rata temporis dal 18 aprile 2024 al 31/12/2024

Tabella 1 – SEGUE –

DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE													
Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperata la carica	Scadenza della carica		Compensi fissi	Compensi per la partecipazione ai comitati	Compensi variabili non Equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	*Fair Value* dei compensi	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 5*)	-	01/01/2024 31/12/2024	-	*Compensi in IGD*	€ 623.992,36 (1)		€ 51.319,90 (2)		€ 72.144,35 (3)		€ 756.456,71		
				Compensi in società controllate e collegate									
				Totale	€ 632.992,36		€ 51.320,00		€ 72.144,35		€ 756.456,71		

(1) si tratta dei compensi fissi, comprensivi di indennità di ruolo, scatti,ad personam ecc, dei DRS e del Dirigente Preposto per l'anno 2024 comprensivi degli avvicendamenti organizzativi. Accoglie anche la remunerazione del Direttore Affari Legali e Societari, il cui rapporto di lavoro si è concluso in data 30/09/2024 (non compreso nel numero dei dirigenti Strategici riportato nella colonna "Nome e Cognome").
(2) si tratta dell'importo stimato riferito al 2024 comprensivo sia della quota del breve periodo sia della quota del piano LTI 2022-2024 riferito all'esercizio 2024.
(3) Si tratta dell'importo del premio assicurativo annuo versato relativo all'assistenza integrativa (caso morte, invalidità permanente) previsto dal Contratto Nazionale dei Dirigenti delle Imprese Cooperative e accordi successivi e di quello relativo ai Fondi Pensione integrativi.

Tabella 2: Piani di incentivazione monetari a favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche

La tabella seguente indica i compensi derivanti da **piani di incentivazione monetaria** a favore dell'Amministratore Delegato e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche, individuati secondo il criterio di competenza.

				Bonus dell'anno			*Bonus di anni precedenti*			Altri bonus
Nome e Cognome	Carica		Piano	Erogabile	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogati/Erogabili	Ancora differiti	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	*Compensi in IGD*	Compenso variabile di breve periodo 2023	-	-	-	–	€ 90.000,00 (4)	-	–
			Piano LTI 2022-2024		-	2025	€ 72.300 (5)			-
		Compensi in società controllate e collegate	-	–	–	–	–	–	–	–
		Totale	–	-	-	–	€ 72.300,00	€ 90.000,00		–

(4) l'importo fa riferimento al compenso variabile di breve periodo riferito all'esercizio 2023 ed erogato nel corso del 2024

(5) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo temine relativa al piano LTI 2022-2024, stimata negli esercizi precedenti esercizi e ad oggi ritenuta eccedente in relazione al raggiungimento degli obiettivi di piano. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR.

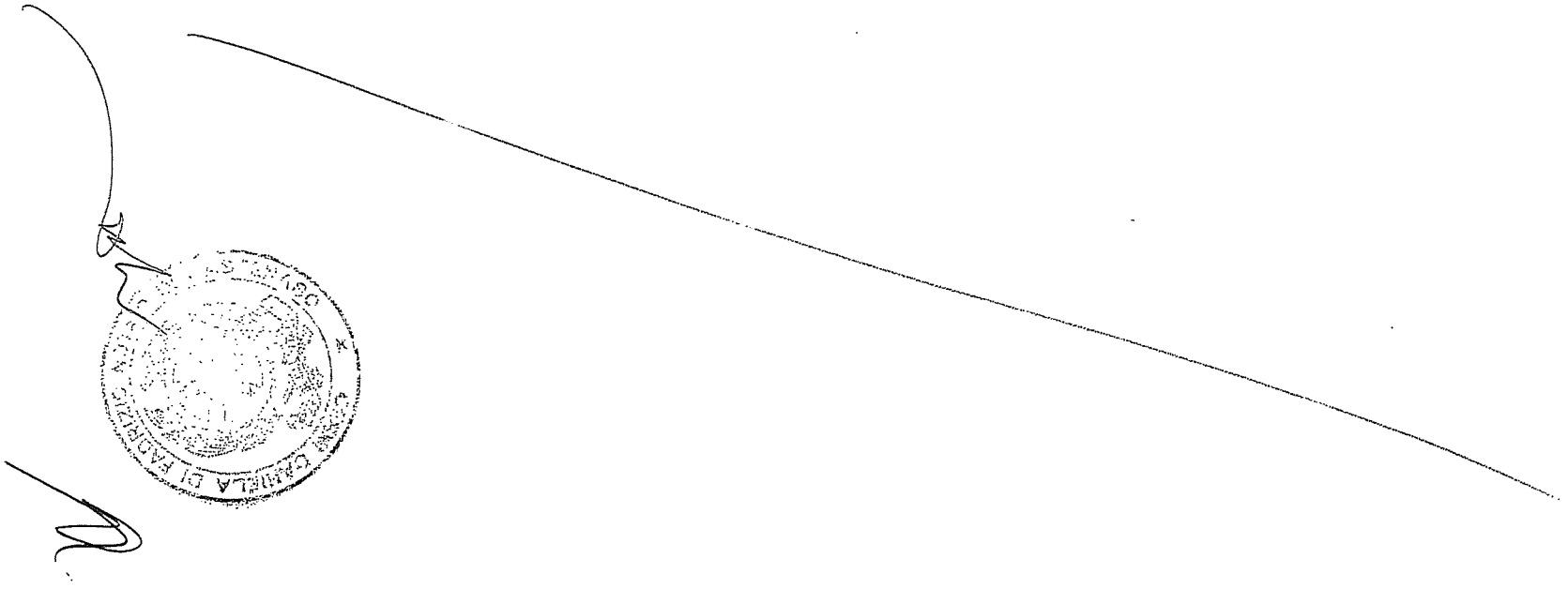


Tabella 2 - SEGUE

				Bonus dell'anno			*Bonus di anni precedenti*			Altri bonus
Nome e Cognome	Carica		Piano	Erogabile	Differito	Periodo di differimento	Non più erogabili	Erogati/Erogabili	Ancora differiti	
Roberto Zoia	Amministratore Delegato e Direttore Generale	*Compensi in IGD*	Compenso variabile di breve periodo 2024	€ 43.394,51 (6)	-	-	–	-	-	–
			Compenso variabile di breve periodo 2023		-	-	–	€ 42,700,67 (8)	-	–
			Piano LTI 2022-2024		€7.980,00 (7)	2025	€ 57,600,09 (9)			-
		Compensi in società controllate e collegate	-	–	–	–	–	–	–	–
		Totale	–	**€ 43.394,51**	**€ 7.980,00**	–	**€ 57.600,09**	**€ 42.700,67**		–

(6) Tale importo corrisponde al compenso variabile di breve periodo stimato e riferito all'esercizio 2024. La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2024 sarà effettuata a seguito dell'approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.
(7) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo temine stimata e riferita all'esercizio 2024 relativa al piano LTI 2022-2024, subordinata al raggiungimento di obiettivi economico-finanziari riferiti al Piano strategico 2022-2024. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR entro la data di approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione, del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.
(8 Tale importo fa riferimento alla componente variabile di breve periodo riferita all'esercizio 2023 ed erogata nel corso dell'esercizio 2024.
(9) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo temine relativa al piano LTI 2022-2024, stimata negli esercizi precedenti esercizi e ad oggi ritenuta eccedente in relazione al raggiungimento degli obiettivi di piano. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR.

				Bonus dell'anno			*Bonus di anni precedenti*			Altri bonus
Nome e Cognome	**Carica**		**Piano**	**Erogabile/Erogato**	**Differito**	**Periodo di differimento**	**Non più erogabili**	**Erogabile/Erogati**	**Ancora differiti**	
Dirigenti con Responsabilità Strategiche (n. 5)	-	*Compensi in IGD*	Compenso variabile di breve periodo 2024	€ 51.319,90 (11)	-	-	–	-	–	–
			Compenso variabile di breve periodo 2023	-	-			€ 126.039,10 (12) -	-	-
			Piano LTI 2022-2024	-	-	2025	€ 142.180,52 (13)	-	-	-
		Compensi in società controllate e collegate	–	–	–	–	–	–	-	–
		Totale	–	**€ 51.319,90**	**–**	**–**	**€ 142.180,52**	**€ 126.039,10**		**–**

(11) Tale importo corrisponde al compenso variabile di breve periodo stimato e riferito all'esercizio 2024. La verifica definitiva circa il raggiungimento degli obiettivi di performance per il 2024 sarà effettuata a seguito dell'approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2024. L'erogazione dell'incentivo avverrà nel corso del 2025.

(12) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di breve periodo riferita all'esercizio 2023 ed erogata nel corso dell'esercizio 2024. Il compenso di Roberto Zoia da dirigente strategico è stato riclassificato tra i compensi da Amministratore Delegato.

(13) Tale importo fa riferimento alla componente variabile di medio-lungo temine relativa al piano LTI 2022-2024, stimata negli esercizi precedenti esercizi e ad oggi ritenuta eccedente in relazione al raggiungimento degli obiettivi di piano. Il raggiungimento di tali obiettivi deve essere verificato dal CNR.

Sezione III: Informazioni sulle partecipazioni dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale e dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche

Nella seguente tabella sono indicate, nominativamente, le partecipazioni detenute dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in IGD e nelle società da questa controllate.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA AL 31/12/2024

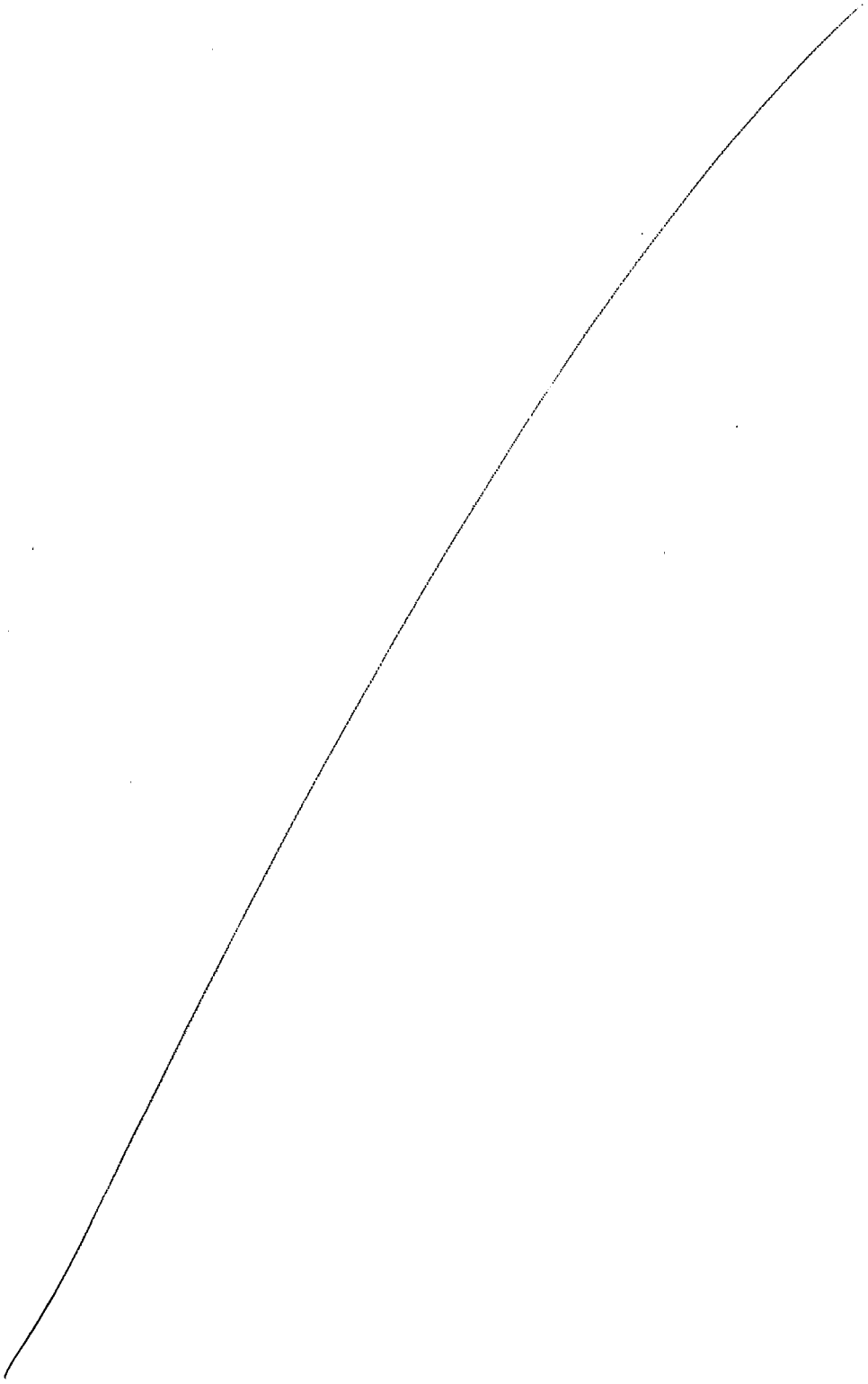
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA AL 31/12/2024						
Nome e Cognome	**Carica**	**Società partecipata**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023**	**N. azioni acquistate**	**N. azioni vendute**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2024**
Antonio Rizzi	Presidente del CdA		-			-
Roberto Zoia	Amministratore Delegato e Direttore Generale		-	-	-	17.483
Edy Gambetti	Vice Presidente del CdA		-			-
Antonello Cestelli	Amministratore		-			-
Antonio Cerulli	Amministratore		-			40.705
Mirella Pellegrini	Amministratore		-			-
Simonetta Ciocchi	Amministratore		-			-
Daniela Delfrate	Amministratore		-			-
Laura Ceccotti	Amministratore		-			-
Alessia Savino	Amministratore		-			-
Francesca Mencuccini	Amministratore		-			-

COLLEGIO SINDACALE IN CARICA AL 31/12/2024						
Nome e Cognome	**Carica**	**Società partecipata**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023**	**N. azioni acquistate**	**N. azioni vendute**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2024**
Iacopo Lisi	Presidente del Collegio Sindacale		-			-
Barbara Idranti	Sindaco Effettivo		-			-
Massimo Scarafuggi	Sindaco Effettivo		-			-

Nella seguente tabella sono indicate le partecipazioni detenute complessivamente dai dirigenti con responsabilità strategiche in IGD e nelle società da questa controllate.

Numero dirigenti con responsabilità strategiche	**Società partecipata**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2023**	**N. azioni acquistate**	**N. azioni vendute**	**N. azioni possedute alla fine dell'esercizio 2024**
5	IGD	33.649			16.166 (14)

14) Nel calcolo è stato tolto l'ammontare delle azioni possedute dall'Amministratore Delegato (già DRS)



ALLEGATO "P" AL REP. 50311/32361

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5	 Straordinaria 6 7 8
COMPUTERSHARE SPA IN QUALITA` DI RAPPRESENTANTE DESIGNATO (SUBDELEGA TREVISAN) NELLA PERSONA DI LORENA CHIOCCA - PER DELEGA DI	0			
1199SEIU HEALTH CARE EMPLOYEES PENSION FUND RICHIEDENTE:NT NT0 TREATY/NON TREATY TAX L	28.801		F F F F C	C C F
ABRDN OEIC IV-ABRDN GLOBAL REIT TRACKER FUND RICHIEDENTE:CBLDN - AS OEIC IV-ASI GL REIT TR F	14.730		F F F F C	C C F
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP EQUITY II FUND LLC	9.775		F F F F C	C C F
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP FUND	271.831		F F F F C	C C F
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL-CAP EQUITY CIT AGENTE:BROWN BROTHERS HARR	41.624		F F F F C	C C F
ACADIAN NON US MICROCAP EQUITY FUND LLC	273.327		F F F F C	C C F
ACADIAN NON-U.S. SMALL-CAP EQUITY EXTENSION FUND LLC C/O ACADIAN ASSET MANAGEMENT LLC ACTING AS FUND MANAGER	29.052		F F F F C	C C F
AK PERM FND DFA INTL SMALL CO	95		F F F F C	C C F
ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION	101.289		F F F F C	C C F
AMP INTERNATIONAL PROPERTY INDEX FUND HEDGED AGENTE:BNPP SIDNEY	29.951		F F C F C	C C F
AMP SUPER FUND AGENTE:BNPP SIDNEY	17.220		F F C F C	C C F
AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT GLOBAL	492		F F F F C	F C F
ANNE RAY FOUNDATION RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	45.700		F F F F C	C C F
ARR INT EX US ALPHA EXTENSION TRUST FUND	268.103		F F F F C	C C F
ARROWSTREET INTERNATIONAL EQUITY ACWI EX US ALPHA EXTENSION RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN	41.703		F F F F C	C C F
AUSTRALIAN RETIREMENT TRUST	17.452		F F F F C	C C F
AWARE SUPER	16.569		F F F F C	C C F
BG MASTER FUND ICAV. RICHIEDENTE:JP MORGAN SECURITIES LTD	5.187		F F F F F	C F F
BLACKROCK FUND MANAGERS LTD	33.793		F F F F C	C C F
BLACKROCK INDEX SELECTION FUND AGENTE:JP MORGAN SE DUBLIN	90.526		F F F F C	C C F
BLACKROCK LIFE LTD	13.722		F F F F C	C C F
BNP PARIBAS EASY - FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED AGENTE:BNPP LUXEMBOURG	240.720		F F F F C	C C F
BNY MELLON GLOBAL FUNDS PLC	403.800		F F F F C	C C C
BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMERICA	24.978		F F F F C	C C F
BRIGHTER SUPER	13.162		F F F F C	C C F
CAMBRIA GLOBAL REAL ESTATE ETF AGENTE:BNPP LONDON	143.823		F F F F F	F F F
CITI RETIREMENT SAVINGS PLAN	7.379		F F F F C	C C F
CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	6.361		F F F F C	C C F
CITY OF NEW YORK GROUP TRUST	7.150		A F F F C	C C F
COMMONWEALTH GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND 4. RICHIEDENTE:CBHK-CFSIL-CW GBLPROPERTYSECFUND4	31.440		F F F F C	C C F
COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS EMPLOYEES DEFERRED COMPENSATION PLAN RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT	11.858		F F F F C	C C F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD.	20.555		F F F F C	C C F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. AS TRUSTEE FOR MIZUHO TRUST & BANKING CO., LTD. AS TRUSTEE FOR BLACKROCK DEVELOPED	1.920		F F F F C	C C F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: MHTB WORLD REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE;BROWN BROTHERS HARR	48.449		F F F F C	C C F
CUSTODY BANK OF JAPAN, LTD. RE: SMTB DEVELOPED COUNTRY REIT INDEX HEDGED MOTHER FUND AGENTE:BROWN BROTHERS	6.703		F F F F C	C C F
DAIWA GLOBAL REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:SUMITOMO MITSUI TRUS	9.559		F F F F C	C C F
DAIWA SEKAI REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:SUMITOMO MITSUI TRUS	166		F F F F C	C C F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; /: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5	Straordinaria 6 7 8
DIGITAL FUNDS STARS EUROPE SMALLER COMPANIES RICHIEDENTE:UBSL - UCITS (TX EX)	19.202		F F F F C	C C F
DIMENSIONAL FUNDS PLC	6.137		F F F F C	C C F
DOMINION ENERGY INC DEFINED BENEFIT MASTER TRUST	22.553		F F F F C	C C F
ENSIGN PEAK ADVISORS INC	295.311		F F F F C	C C F
EQ ADVISORS TRUST - 1290 VT REAL ESTATE PORTFOLIO AGENTE:JPMCBNA	1.264		F F F F C	C C F
FUTURE FUND INVESTMENT COMPANY NO.2 PTY LTD RICHIEDENTE:NT FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	12.826		F F C F C	C C F
GOVERNMENT EMPLOYEES SUPERANNUATION BRD RICHIEDENTE:NT NT2 TREATY ACCOUNT LENDING	13.590		F F F F C	C C F
HSBC ETFS PLC NORTH WALL QUAY AGENTE:HSBC BANK PLC	33.419		F F F F C	C C F
IBM 401(K) PLUS PLAN TRUST	49.762		F F F F C	C C F
IN EQ ACWI EX US AETF NON FLIP AGENTE:BNP PARIBAS-NEW YORK	63.932		F F F F C	C C F
INTERNATIONAL MONETARY FUND	46.425		F F F F C	C C F
ISHARES CORE FTSE GLOBAL PROPERTY EX AUSTRALIA (AUD HEDGED) ETF AGENTE:JPMCBNA	10.080		F F F F C	C C F
ISHARES DEVELOPED REAL ESTATE INDEX FUND OF BLACKROCK FUNDS	9.727		F F F F C	C C F
ISHARES DVLPD MKT PRO YLD UCITS ETF	80.821		F F F F C	C C F
ISHARES ENVIRONMENTALLY AWARE REAL ESTATE ETF	336		F F F F C	C C F
ISHARES EUROPEAN PROP YLD UCITS ETF	591.035		F F F F C	C C F
ISHARES GLOBAL LISTED PROPERTY INDEX FUND AGENTE:JPMCBNA	7.158		F F F F C	C C F
ISHARES GLOBAL REIT ETF	170.593		F F F F C	C C F
ISHARES INTERNATIONAL DEVELOPEDREAL ESTATE ETF	9.371		F F F F C	C C F
ISHARES MSCI INTL SMALL-CAP MULTIFACTOR ETF	40.265		F F F F C	C C F
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITEDONS MANAGEMENT) LIMITED RICHIEDENTE:CBLDN S/A	183.854		F F C F C	C C F
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE (PENSIONS MANAGEMENT) LIMITED RICHIEDENTE:CBLDN S/A LEGAL AND GENERAL	1.785		F F C F C	C C F
LEGAL AND GENERAL GLOBAL REAL ESTATE DIVIDEND INDEX FUND RICHIEDENTE:NT0 UKUC UCITS TREATY/NON TREAT TAX	51.863		F F C F C	C C F
LMA IRELAND-MAP 501. RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB CLIENT AC	4.371		F F F F C	C C F
LMAP 909 SUB FUND OF LMAP IRELAND ICAV RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB CLIENT AC	6.765		F F F F C	C C F
LUMYNA-MARSHALL WACE UCITS SICAV-LUMYNA-MW TOPS UCITS FUND RICHIEDENTE:JPMPNLCLIENTASSETSLUMYNAONLYITEQTAX	990		F F F F C	C C F
LYXOR FTSE ITALIA MID CAP PIR	216.410		F F F F C	F C F
MACQUARIE TRUE INDEX GLOBAL REAL ESTATE SECURITIES FUND AGENTE:JPMCBNA	122.661		F F F F C	C C F
MANULIFE GLOBAL FUND (SICA RICHIEDENTE:CBLUX S/A MANULIFE GLOBAL FUND	46.500		F F F F C	C C F
MARGARET A CARGILL FOUNDATION RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT CLIE	25.400		F F F F C	C C F
MARSHALL WACE INVESTMENT STRATEGIES - MARKET NEUTRAL TOPS FUND C/O MARSHALL WACE IRELAND LIMITED	29.500		F F F F C	C C F
MERCER UCITS COMMON CONTRACTUALFUND	38.311		F F C F C	C C F
MISSOURI EDUCATION PENSION TRUST RICHIEDENTE:GOLDMAN SACHS SEGREGATION A/C	70.776		F F F F F	F F F
MONTANA BOARD OF INVESTMENTS	25.728		F F F F C	C C F
MRFF INVESTMENT COMPANY NO. 2 PTY LTD. RICHIEDENTE:NT FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	4.906		F F C F C	C C F
MTBJ LTD AS TRUSTEE DEVELOPED MARKETS REIT INDEX MOTHER FUND	3.156		F F F F F	C F F
MWIS TOPS FUND C/O MARSHALL WACE IRELAND LIMITED RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB	101		F F F F C	C C F
NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM	14.525		F F F F C	C C F
NFS LIMITED AGENTE:JPMCBNA	4.459		F F F F C	C C F
NORGES BANK RICHIEDENTE:CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	706.318		F F F F F	C F F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5	 Straordinaria 6 7 8
NORTH ATLANTIC STATES CARPENTERS GUARANTEED ANNUITY FUND	25.183		F F F F F	F F F
NORTHERN TRUST GLOBAL INVESTMENTS COLLECTIVE FUNDS TRUST RICHIEDENTE:NT NT0 15% TREATY ACCOUNT LEND	56.277		F F F F C	C C F
NORTHERN TRUST UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND RICHIEDENTE:NT NORTHERN TRUST UCITS COMMON	6.973		F F F F C	C C F
NORTHERN TRUST UCITS FGR FUND RICHIEDENTE:NT GS0 NLDU 0 PCT TREATY ACCOUNT	9.035		F F F F C	C C F
OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND. RICHIEDENTE:CBNY SA OLD WSTBY GB SM&MD CP FD	127.561		F F F F C	C C F
ONEPATH GLOBAL LISTED PROPERTY (HEDGED) INDEX POOL AGENTE:JPMCBNA	26.546		F F F F F	C F F
PENSIONSKASSE SUVA AGENTE:SIX SIS AG	561.478		F F C C F	C C F
PERPETUAL PRIVATE RI REAL ESTATE FUND	681		F F C F C	C C F
PFZW LRE STATE STREET RICHIEDENTE:CBLDN SA STICHTING PENS ZORG WELZIJ	261.643		F F F F C	C C F
POINT72 ASSOCIATES LLC C/O FINSCO LIMITED RICHIEDENTE:MORGAN STANLEY AND CO. LLC	151		F F F F C	C C F
PUBLIC EMPLOYEES' LONG-TERM CARE FUND	4.408		F F F F C	C C F
QIC LISTED REAL ESTATE FUND RICHIEDENTE:NT NT2 TREATY/NON TREATY TAX C	17.524		F F F F C	C C F
RETURN TO WORK CORPORATION OF SOUTH AUSTRALIA RICHIEDENTE:NT NT2 TREATY ACCOUNT CLIENTS	4.517		F F F F C	C C F
SCHRODER GAIA AGENTE:BROWN BROTHERS HA-LU	41.830		F F F F C	C C F
SHELL TRUST (BERMUDA) LTD AS TRUSTEE OF THE SHELL OVERSEAS CONTRIBUTORY PENSION FUND AGENTE:JPMCBNA	4.600		F F F F C	C C F
SPDR PORTFOLIO DEVELOPED WORLD EXUS ETF	519.040		F F F F C	C C F
SPDR PORTFOLIO EUROPE ETF	3.629		F F F F C	C C F
SPDR S&P INTERNATIONAL SMALL CAP ETF	37.600		F F F F C	C C F
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PUBLIC LIMITED COMPANY	58.569		F F F F C	C C F
SST GLOB ADV TAX EXEMPT RETIREMENT PLANS	130.147		F F F F C	C C F
STATE OF NEW JERSEY COMMON PENSION FUND D	13.004		F F F F C	C C F
STATE STREET GLOBAL REAL ESTATENONLENDING COMMON TRUST FUND	214.376		F F F F C	C C F
STICHTING AHOLD DELHAIZE PENSIOEN AGENTE:BNPP FRANCE	12.521		C F C F C	C C F
STICHTING BEDRIJFSPENSIOENFONDS VOOR HET SCHILDERS AFWERK IJF	6.195		F F F F C	C C F
STICHTING BEDRIJFSTAKPENSIOENFONDS VOOR DE DETAILHANDEL RICHIEDENTE:NT STCHNG BEDRPENSNFND VR DE D	20.484		F F F F C	C C F
STICHTING PENSIOENFONDS HORECA AND CATERING	34.875		C F C F C	C C F
STICHTING PHILIPS PENSIOENFONDS	33.509		F F F F C	C C F
STICHTING SHELL PENSIOENFONDS AGENTE:JP MORGAN SE LUX	46.800		F F F F C	C C F
SUN LIFE SCHRODER GLOBAL MID CAP FUND RICHIEDENTE:RBC IST TREATY CLIENTS AC	63.093		F F F F C	C C F
SUVA AGENTE:SIX SIS AG	2.679.612		F F C C F	C C F
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF LOUISIANA	5.047		F F F F C	C C F
TENNESSEE CONSOLIDATED RETIREMENT SYSTEM	41.827		F F F F C	C C F
TEXTRON INC MASTER TRUST	119.800		F F F F C	C C F
THE BNYM INT LIMITED AS TRUSTEE OF ISHARES GLOBAL PROPERTY SECURITIES EQUITY INDEX FUND UK	285.060		F F F F C	C C F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: DEVELOPED EX-JAPAN REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:BROWN BROTHERS HARR	208		F F F F C	C C F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY DEVELOPED REIT INDEX MOTHER FUND AGENTE:BROWN BROTHERS HARR	1.275		F F F F C	C C F
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN, LTD. RE: NISSAY GLOBAL REIT MOTHER FUND AGENTE;BROWN BROTHERS HARR	8.906		F F F F C	C C F
THE NOMURA TRUST AND BANKING C	10.138		F F F F C	C C F
TRUST I AB GLOBAL DYNAMIC ALLOCATION PORTFOLIO	3.352		F F F F C	C C F
TWO SIGMA ABSOLUTE RETURN PORTFOLIO LLC RICHIEDENTE:CGMI PB CUSTOMER ACCOUNT	18.110		F F F F C	C C F

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5	 Straordinaria 6 7 8
TWO SIGMA EQUITY RISK PREMIA PORTFOLIO LLC. RICHIEDENTE:JP MORGAN SECURITIES LTD	4.690		F F F F C	C C F
TWO SIGMA INTERNATIONAL CORE RICHIEDENTE:CBNY SA TWO SIGMA INT CORE PORTFOLI	60		F F F F C	C C F
TWO SIGMA WORLD CORE FUND LP RICHIEDENTE:CBNY-TWO SIGMA WORLD CORE FUND, LP	20		F F F F C	C C F
UBS (IRL) ETF PLC	5.159		F F C F C	C C F
UBS CH INDEX FUND 3 REAL ESTATE WORLD EX CH SECURITIES NSL UBS FUND MANAGEMENT SWITZERLAND AG AGENTE:CREDIT SUISSE	13.628		F F C F C	C C F
UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG ON BEHALF OF ZURICH INVESTINSTITUTIONAL FUNDS	11.436		F F F F C	C C F
UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG. RICHIEDENTE:UBS CH AG FM CLIENT ASSETS	41.410		F F C F C	C C F
UNISUPER AGENTE:BNPP SIDNEY	19.260		F F F F C	C C F
UNITED NATIONS JOINT STAFF PENSION FUND. RICHIEDENTE:NT UNITED NATIONS JOINT STAFF	26.797		F F F F C	C C F
UNIVERSAL-INVESTMENT-GESELLSCHAFT MBH ON BEHALF OF EPOTIF MASTERFONDS AGENTE:BNPP SA DEUTSCH	4.058		F F F F C	C C F
UPS GROUP TRUST	19.680		F F F F C	C C F
VANECK VECTORS FTSE INTERNATIONAL PROPERTY (HEDGED) ETF AURORA PLACE	12.946		F F F F C	C C F
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANG	125.360		F F F F C	C C F
VANGUARD INTERNATIONAL PROPERTY SECURITIES INDEX FUND AGENTE:JPMCBNA	43.736		F F F F C	C C F
VERT GLOBAL SUSTAINABLE REAL ESTATE FUND AGENTE:BNPP LONDON	20.822		F F F F C	C C F
VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM	60.246		F F F F C	C C F
WELLINGTON FINANCIALS ABSOLUTE RETURN FUND (BERMUDA) L.P C/O WELLINGTON ALTERNATIVE INVESTMENTS LLC	325.744		F F F F C	C C F
WELLINGTON FINANCIALS ABSOLUTE RETURN FUND LP RICHIEDENTE:CGMI PB CUSTOMER ACCOUNT	147.150		F F F F C	C C F
WELLINGTON GLOBAL MULTI-STRATEGY MASTER FUND (CAYMAN) L.P. RICHIEDENTE:UBS AG-LONDON BRANCH SA AG LDN CLIENT IPB	25.984		F F F F C	C C F
WELLINGTON INSTITUTIONAL MULTI-STRATEGY MASTER FUND (CAYMAN). RICHIEDENTE:MORGAN STANLEY AND CO. LLC	92		F F F F C	C C F
WELLINGTON MASTER EMERGING ALTERNATIVES FUND (CAYMAN) L.P C/O WELLINGTON MANAGEMENT COMPANY LLP ACTING AS IA	5.000		F F F F C	C C F
WELLINGTON PAGOSA FUND (CAYMAN) II LTD. C/O WELLINGTON ALTERNATIVE INVESTMENTS LLC RICHIEDENTE:GOLDMAN SACHS	243.752		F F F F C	C C F
WELLINGTON-CIS DIVERSIFYING STRATEGIES FUND (CAYMAN) L.P. RICHIEDENTE:GOLDMAN SACHS SEGREGATION A/C	72.763		F F F F C	C C F
WM POOL - EQUITIES TRUST NO. 77 RICHIEDENTE:CBNY-M1INV5 NAB ACF MLCI WMP EQ 77	7.338		F F F F F	C F F
		12.123.866		
COMPUTERSHARE SPA IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE DESIGNATO NELLA PERSONA DI LORENA CHIOCCA - PER DELEGA DI	0			
COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA	45.153.442		F F F F F	F F F
COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA	2.678.879		F F F F F	F F F
COOPERATIVA RENO SOC. COOP.	23.017		F F F F F	F F F
UNICOOP TIRRENO SOCIETA' COOPERATIVA	11.001.625		F F F F F	F F F
di cui 1.350.000 azioni in garanzia a :FACTORCOOP S.P.A.;				
		58.856.963		

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ELENCO PARTECIPANTI

NOMINATIVO PARTECIPANTE DELEGANTI E RAPPRESENTATI	Parziale	Totale	RISULTATI ALLE VOTAZIONI Ordinaria 1 2 3 4 5	 Straordinaria 6 7 8

1. Bilancio di esercizio al 31.12.2024
2. Destinazione del risultato di esercizio e distribuzione del dividendo agli Azionisti;
3. Prima sezione: relazione sulla politica in materia di remunerazione. Deliberazione vincolante.
4. Seconda sezione: relazione sui compensi corrisposti. Deliberazione non vincolante.
5. Modifiche al "Regolamento dell'Assemblea della Società".
6. Modifica dell'art. 7 dello statuto sociale per l'introduzione della maggiorazione del voto;
7. Modifica dell'art. 13 dello statuto sociale;
8. Modifica degli artt. 11, 18, 19 e 22 dello statuto sociale.

F: Favorevole; C: Contrario; A: Astenuto; 1: Lista 1; 2: Lista 2; -: Non Votante; X: Assente alla votazione; N: Voti non computati; R: Voti revocati; Q: Voti esclusi dal quorum

ALLEGATO "Q" AL REP. 50311/32361 ----------

STATUTO ----------

----- "IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI -----

------- INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.p.A." -------

TITOLO I - DENOMINAZIONE, SEDE, DURATA ----------

Articolo 1 ----------

1.1 La società è denominata "**Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.**" ovvero, in forma abbreviata "**IGD SIIQ S.p.A.**" ----------

Articolo 2 ----------

2.1 La Società ha sede legale in Bologna (BO). ----------

2.2 E' attribuita alla competenza del Consiglio di Amministrazione la facoltà di istituire e sopprimere sia in Italia che all'estero, sedi secondarie e rappresentanze filiali e succursali e di trasferire la sede sociale nel territorio italiano. ----------

Articolo 3 ----------

3.1 La durata della Società è stabilita al 31 trentuno dicembre 2050 (duemilacinquanta) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea. ---

Ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine di durata della società non compete il diritto di recesso. ---

TITOLO II - OGGETTO DELLA SOCIETA' ----------

Articolo 4 ----------

4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi, ivi comprese le attività di commercio al dettaglio. ----------

4.2 Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale. ----------

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. --

4.3 Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati: (i) 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; (ii) 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; (iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio. ----------

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii). ----------

Articolo 5 ----------

Il domicilio dei soci, per quel che concerne i loro rapporti con la Società, si intende eletto, a tutti gli effetti di legge, nel luogo e nel recapito risultante dal libro dei soci.

Le modifiche avranno effetto nei confronti della Società solo se risultano da comunicazione scritta dei soci, con prova di ricevimento da parte della Società stessa. ----------

TITOLO III - CAPITALE, AZIONI, OBBLIGAZIONI ----------

Articolo 6 ----------

6.1 Il capitale sociale è di Euro 650.000.000,00 (seicentocinquantamilioni/00), diviso in n. 110.341.903 (centodiecimilionitrecentoquarantunomilanovecentotre) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. ----------

6.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura. Possono essere emesse azioni aventi diritti diversi da quelli delle preesistenti azioni, osservate le disposizioni di legge al riguardo. ----------

6.3 Ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata alla revisione contabile. ----------

6.4 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. ----

Ai fini dell'esercizio della delega di cui sopra, al Consiglio di Amministrazione sono conferiti pieni poteri per individuare, per ogni singola tranche, il numero, il godimento delle azioni ordinarie da emettere e il prezzo di emissione (comprensivo dell'eventuale soprapprezzo), nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge. --------

6.5 L'Assemblea riunitasi in sede straordinaria in data 14 aprile 2022 ha deliberato di delegare al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, la

facoltà, da esercitarsi entro il 14 aprile 2027, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale per un importo massimo di Euro 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00), comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, a pagamento, in via scindibile, mediante emissione di nuove azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile, da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura ai sensi dell'art. 2440 codice civile, purché afferenti l'oggetto sociale della Società (quali, a mero titolo esemplificativo, beni immobili, partecipazioni, aziende e/o rami di aziende), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-ter codice civile. ----------

Ai fini dell'esercizio della delega di cui sopra, al Consiglio di Amministrazione sono conferiti pieni poteri per individuare, per ogni singola tranche, il numero, il godimento delle azioni ordinarie da emettere e il prezzo di emissione (comprensivo dell'eventuale soprapprezzo), nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge, tenendo conto, tra l'altro, delle condizioni dei mercati finanziari prevalenti al momento del lancio effettivo dell'operazione, dei corsi di borsa delle azioni della Società nonché dell'applicazione di un eventuale sconto in linea con la prassi di mercato per operazioni similari. ----------

Articolo 7 ----------

7.1 Le azioni sono indivisibili e, salvo quanto previsto nei successivi paragrafi del presente articolo, ogni azione dà diritto ad un voto. ----------

7.2. In deroga a quanto previsto dal paragrafo 7.1 che precede, ciascuna azione dà diritto a voto doppio (e dunque a due voti per ogni azione) ove siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni: ----------

a) l'azione sia appartenuta al medesimo soggetto, in virtù di un diritto reale legittimante l'esercizio del diritto di voto (piena proprietà con diritto di voto o nuda proprietà con diritto di voto o usufrutto con diritto di voto) per un periodo continuativo di almeno ventiquattro mesi; ----------

b) la ricorrenza del presupposto sub a) sia attestata dall'iscrizione continuativa, per un periodo di almeno ventiquattro mesi, nell'elenco speciale appositamente istituito dalla Società ai sensi del presente articolo (l'"Elenco Speciale"). ----------

7.3 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 dal presente 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 dal presente Statuto per la maggiorazione del diritto di voto. ----------

7.4 La Società istituisce e tiene presso la sede sociale, con le forme ed i contenuti previsti dalla normativa applicabile, l'Elenco Speciale, in cui devono iscriversi gli azionisti che intendano beneficiare della maggiorazione del diritto di voto. All'Elenco Speciale si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di libro soci contenute nell'art. 2422 cod. civ. e nell'art. 83-*undecies* del d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58. ----------

7.5 Al fine di ottenere l'iscrizione nell'Elenco Speciale, il soggetto legittimato ai sensi del presente articolo 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

di determinate aliquote del capitale sociale. ----------
7.17 Laddove non diversamente previsto, ai fini del presente articolo la nozione di "controllo" è quella di cui agli artt. 2359 c.c. e 93 del d.lgs. n. 58/1998. --------

Articolo 8 ----------

8.1 Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge. ----------

Articolo 9 ----------

9.1 La Società può emettere obbligazioni, anche convertibili sia in proprie azioni sia in azioni di società controllate o collegate, o con warrants, ed altri titoli, a norma e con le modalità di legge. La Società può acquistare azioni proprie. -----

TITOLO IV - ASSEMBLEA ----------

Articolo 10 ----------

10.1 L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge e al presente Statuto, obbligano tutti i Soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti. ----------

10.2 Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie ai sensi di legge e sono tenute, di regola, presso la sede sociale – salva diversa deliberazione del Consiglio di Amministrazione e purché nel territorio dello Stato italiano. Se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'Assemblea potrà tenersi anche unicamente con mezzi di telecomunicazione senza indicazione del luogo di convocazione, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente. --------

10.3 Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento. Le deliberazioni di approvazione e di eventuale modifica del Regolamento sono assunte dall'Assemblea ordinaria. ----------

Articolo 11 ----------

11.1 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni dalla predetta chiusura qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 2364 codice civile. ----------

11.2 L'Assemblea deve essere convocata, anche in unica convocazione, mediante avviso pubblicato sul sito Internet della società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente. ----------

L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte. ----------

11.3 Gli amministratori convocano l'Assemblea senza ritardo, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentino almeno un ventesimo del capitale sociale e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare. ----------

11.4 Sono valide le assemblee, anche se non convocate come sopra, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non presenti. ----------

Articolo 12 ----------

12.1 Possono intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto -----

12.2 Per l'intervento in assemblea e per l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione pervenuta alla società dall'Intermediario, 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. ----------

Articolo 13 ----------

13.1 Coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica ai sensi della normativa vigente. ----------

13.2 La notifica elettronica della delega può essere effettuata, 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. ----------

13.3 La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto 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. La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. Il soggetto designato, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'Assemblea. ----------

13.4 La Società potrà prevedere, nell'avviso di convocazione, che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente mediante conferimento di delega o subdelega di voto al rappresentante designato, con le modalità previste dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili. ----------

Articolo 14 ----------

14.1 L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età; in difetto di che l'Assemblea elegge il proprio Presidente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. ----------

14.2 Il Presidente dell'Assemblea è assistito da un Segretario, anche non socio, designato dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. --

Articolo 15 ----------

15.1 Per la validità delle Assemblee e delle loro deliberazioni si osservano le disposizioni di legge. ----------

TITOLO V - CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE ----------

Articolo 16 ----------

16.1 La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri. Essi sono nominati dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, per un periodo fino a tre esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili a norma dell'art. 2383 c.c. L'assunzione della carica di Amministratori è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di legge e di regolamento vigenti. ----------

16.2 La nomina degli Amministratori è effettuata sulla base di liste, in modo che sia assicurata una composizione del consiglio di amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. ----------

16.3 le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con regolamento e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. 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. ----------

Ogni lista, deve 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. ----------

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate. ----------

16.4 Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 58/1998, nonchè i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 D.Lgs 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista nè possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Unitamente alle liste dovranno essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte -----
dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità, incompatibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile e dal presente statuto, per le rispettive cariche ed un curriculum vitae di ciascuno dei candidati. ----------

16.5 Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità. ----------

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

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

Art. 16.7-bis Qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che - tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista - risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere

meno rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito. ----------

16.8 nel caso di dimissione di un terzo dei suoi componenti in carica, esclusi dal computo gli amministratori cooptati non ancora confermati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione decade ed il Presidente deve convocare l'assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. ----------

Fermo restando quanto precede, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, si provvederà ai sensi dell'art. 2386 del codice civile secondo quanto di seguito indicato: ----------

i) il Consiglio di Amministrazione nomina i sostituti nell'ambito dei candidati appartenenti alla medesima lista cui appartenevano gli Amministratori cessati in ordine progressivo a partire dal primo non eletto ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario dei componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi; ----------

ii) qualora non residuino dalla predetta lista candidati non eletti in precedenza, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione degli Amministratori cessati senza l'osservanza di quanto indicato al punto (i), ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. ----------

Articolo 17 ----------

17.1 Il Consiglio di Amministrazione nomina, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato già nominato dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Vice Presidente. ----------

17.2 In caso di impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vicepresidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato. ----------

17.3 Il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo, ove istituito, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività; proclama i risultati delle rispettive deliberazioni. ----------

Articolo 18 ----------

18.1 Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri o su richiesta del Comitato Esecutivo, ove istituito. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale purchè in Italia. ----------

18.2 La convocazione è fatta con mezzi idonei in considerazione dei tempi di preavviso, almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a un giorno. L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati. ----------

Articolo 19 ----------

19.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età. ----------

19.2 Il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta. ----------

Articolo 20 ----------

20.1 Per la validità delle riunioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. È ammessa la possibilità per i partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione di intervenire a distanza mediante l'utilizzo di sistemi di collegamento audiovisivo o per teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e di tale identificazione si dia atto nel relativo verbale. In tal caso, devono essere assicurate le possibilità per ciascuno dei partecipanti di intervenire ed esprimere il proprio avviso e la contestualità dell'esame degli argomenti discussi e delle deliberazioni. ----------

20.2 Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione. Le deliberazioni relative alla vendita di immobili o porzioni immobiliari destinati alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (cd. ipermercati o supermercati) sono prese con la maggioranza di almeno due terzi dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

20.3 Il Consiglio di Amministrazione può validamente deliberare anche in mancanza di formale convocazione, se partecipano alla riunione tutti i suoi componenti e tutti i sindaci effettivi in carica. ----------

Articolo 21 ----------

21.1 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dal Presidente della seduta e dal Segretario. ----------

Articolo 22 ----------

22.1 La gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o il presente Statuto riservano all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può assumere le deliberazioni concernenti (i) la fusione e la scissione con società controllate nei casi consentiti dalla legge; (ii) gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative. Il Consiglio di Amministrazione potrà rimettere all'Assemblea le deliberazioni sulle materie sopra indicate. Ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società: ----------

(a) l'Assemblea, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5, codice civile, può autorizzare il Consiglio di Amministrazione a compiere operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, che non rientrano nella competenza dell'assemblea, nonostante il parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate, a condizione che, ferme restando le maggioranze di legge, la maggioranza dei soci non correlati votanti non esprima voto contrario purché i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto; ----------

(b) nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre

all'approvazione dell'Assemblea un'operazione di maggiore rilevanza, che rientra nella competenza di quest'ultima, malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal comitato per le operazioni con parti correlate, l'operazione può essere compiuta solo qualora la delibera sia approvata con le maggioranze e nel rispetto delle condizioni indicate nella lettera a) che precede; -
(c) il Consiglio di Amministrazione, ovvero gli organi delegati, possono deliberare, avvalendosi delle esenzioni previste dalla procedura, il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di proprie controllate, di operazioni con parti correlate aventi carattere di urgenza che non siano di competenza dell'Assemblea, né debbano essere da questa autorizzate. ----------

22.2 I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società 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 siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime. ----------

Articolo 23 ----------

23.1 Il Consiglio di Amministrazione può delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 codice civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di Amministratore Delegato o Amministratori Delegati. ----------

23.2 Gli organi delegati nominati dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del precedente comma riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al collegio sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.

23.3 Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che in consiglio siano fornite informazioni relative alla gestione della Società. ----------

23.4 Nel caso in cui non venga costituito alcun organo delegato, restano riservate al Consiglio di Amministrazione tutte le competenze e i doveri attribuiti dalla legge e dal presente statuto all'organo amministrativo. ----------

23.5 Il Consiglio nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'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. ----------

Articolo 24 ----------

24.1 La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di

26.9 I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti e la sostituzione degli stessi ai sensi dei precedenti artt. 26.7 e 26.8 sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. ----------

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; ----------

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. ----------

26.10 I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. 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 dalla medesima stabiliti. ----------

26.11 All'atto della loro nomina l'Assemblea determina i compensi annuali spettanti ai Sindaci. Ai Sindaci compete il rimborso delle spese incontrate nell'esercizio delle loro funzioni. ----------

Articolo 27 ----------

27.1 Il controllo contabile della società è esercitato da una società di revisione in possesso dei requisiti di legge. ----------

27.2 L'assemblea ordinaria dei soci conferisce l'incarico alla società di revisione su proposta motivata dell'organo di controllo e ne approva il corrispettivo per l'intera durata dell'incarico. ----------

TITOLO VII – BILANCI ED UTILI ----------

Articolo 28 ----------

28.1 L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno. ----------

28.2 Il Consiglio di Amministrazione potrà, durante il corso dell'esercizio, e nel rispetto delle norme di legge, distribuire agli azionisti acconti sul dividendo. -----

28.3 Sulla distribuzione degli utili l'Assemblea delibera a norma di legge. Potranno essere assegnati utili ai sensi dell'art. 2349 c.c. ----------

28.4 I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili, saranno prescritti a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva. ----------

TITOLO VIII – SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE ----------

Articolo 29 ----------

29.1 In caso di scioglimento della Società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori fissandone i poteri ed i compensi. ----------

TITOLO IX – DISPOSIZIONI GENERALI ----------

Articolo 30 ----------

30.1 Per quanto non disposto nel presente Statuto, valgono le norme del codice

civile e delle leggi speciali in materia. ----------

Articolo 31 ----------

31.1 Le disposizioni degli artt. 16.2, 16.3, 16.7-*bis*, 16.8, 26.1, 26.2, 26.3, 26.5. 26.6, 26.7, 26.9, finalizzate a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi trovano applicazione ai primi sei rinnovi, rispettivamente, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale successivi all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicata sulla G.U. n. 304 del 30 dicembre 2019. ----------

31.2 Il numero dei sindaci supplenti di cui all'art. 26.1, pari a tre, trova applicazione in occasione dei primi sei rinnovi del Collegio Sindacale successivi all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni della predetta Legge 27 dicembre 2019, n. 160. In occasione della nomina del nuovo Collegio Sindacale successiva alla scadenza del Collegio Sindacale nominato in occasione del sesto rinnovo successivo all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il numero dei sindaci supplenti da nominare sarà pari a due. ----------

F.ti Antonio Rizzi - DANIELA CENNI ----------

ALLEGATO "R" AL REP. 50311 / 32361

REGOLAMENTO
ASSEMBLEARE

Regolamento dell'Assemblea
della Società
"Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A."
(come da ultimo modificato con delibera assembleare del 16 aprile 2025)

CAPO I
Disposizioni preliminari

Articolo 1

In attuazione di quanto previsto dallo Statuto sociale, il presente Regolamento disciplina lo svolgimento delle Assemblee degli azionisti della Società "Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.".
Le disposizioni contenute nel presente Regolamento si applicano inoltre, in quanto compatibili, alle Assemblee speciali di categoria e all'Assemblea degli obbligazionisti della Società.
Per quanto non espressamente statuito, si intendono qui richiamate le norme di legge e statutarie riguardanti l'Assemblea della Società.

CAPO II
Della costituzione dell'Assemblea

Articolo 2

Intervengono in Assemblea coloro che ne hanno legittimazione ai sensi della normativa applicabile.
La partecipazione ai lavori assembleari da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei Sindaci non è subordinata ad alcuna formalità.
Il rappresentante della società cui sia stato conferito l'incarico di revisione legale dei bilanci assiste ai lavori assembleari munito di idonea attestazione rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.
I dipendenti della Società e quelli di Società da essa controllate, la cui presenza sia ritenuta utile in relazione alle materie da trattare o per lo svolgimento dei lavori, partecipano ai lavori assembleari forniti di idonea attestazione rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da persona da questi incaricata.
Il Presidente consente di assistere alle adunanze assembleari quali semplici osservatori, ossia senza diritto di intervento e di voto, a consulenti, esperti, analisti finanziari e giornalisti, tutti accreditati per la singola Assemblea. Le richieste di accredito dovranno pervenire presso la sede legale della Società entro il giorno che precede la data dell'Assemblea.

Articolo 3

All'ora fissata nell'avviso di convocazione assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione; in sua assenza colui che dallo Statuto è designato a sostituirlo; in mancanza, la persona eletta dalla stessa Assemblea.
Al Presidente compete di assicurare il corretto svolgimento dei lavori assembleari in ogni loro fase, mantenendo l'ordine e garantendo l'esercizio dei diritti nonché il rispetto dei doveri di ciascuno.
Egli interviene al fine di evitare e di reprimere ogni abuso assumendo i provvedimenti che ritiene idonei a seconda delle circostanze.

Articolo 4

Il Presidente è assistito dal Vicepresidente, dall'Amministratore Delegato, dagli altri membri del Consiglio di Amministrazione e dai soggetti indicati nel quarto comma dell'articolo 2.
Il Presidente è inoltre assistito da un Segretario, anche non socio, designato dall'Assemblea su proposta del Presidente stesso.
Il Presidente può richiedere l'assistenza del Segretario anche nel caso in cui la redazione del verbale sia affidata al notaio.
Il Presidente dispone di un servizio d'ordine assolto da commessi della Società forniti di appositi segni di riconoscimento.

Articolo 5

Il Presidente si avvale della collaborazione di appositi incaricati, muniti di contrassegno di riconoscimento, per verificare la legittimazione all'intervento all'Assemblea e risolve, anche attraverso propri incaricati, le eventuali contestazioni.

Le operazioni di verifica della legittimazione all'intervento hanno inizio nel luogo di svolgimento dell'adunanza almeno un'ora prima di quella fissata per l'inizio dell'Assemblea.

Il personale incaricato rilascia apposito biglietto di ammissione da conservarsi per la durata dei lavori assembleari. Potrà inoltre fornire ai soggetti legittimati apposite tessere magnetiche ovvero altri dispositivi elettronici da utilizzarsi nei casi previsti dall'articolo 17.

Coloro i quali intendano allontanarsi, per qualsiasi ragione, dai locali in cui si tiene l'adunanza assembleare sono tenuti a darne comunicazione agli incaricati della Società.

Articolo 6

Il Presidente presenta all'Assemblea il notaio, ove questi sia chiamato a redigere il verbale; il notaio può essere assistito da persone di sua fiducia. Il notaio e il Segretario possono avvalersi di apparecchi di registrazione.

Articolo 7

Il Presidente nomina gli scrutatori scegliendoli, in un numero adeguato alle effettive esigenze, fra i soggetti di cui al quarto comma dell'articolo 2.

Nell'espletamento del proprio incarico gli scrutatori possono avvalersi della collaborazione di coadiutori.

Articolo 8

Il Presidente comunica il numero degli aventi diritto al voto e delle azioni presenti e la quota di capitale da queste rappresentata, rende tutte le altre comunicazioni prescritte dalla legge ed accerta che l'Assemblea sia regolarmente costituita, nel qual caso dà lettura degli argomenti all'ordine del giorno.

Qualora non siano raggiunte le presenze necessarie per la costituzione dell'Assemblea, il Presidente, o la persona da questi designata, ne dà atto e rimette la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno all'eventuale successiva convocazione.

CAPO III
Della discussione

Articolo 9

Il Presidente e, su suo invito, coloro che lo assistono illustrano gli argomenti all'ordine del giorno.

Salvo che il Presidente lo ritenga opportuno o venga presentata specifica richiesta dall'assemblea, non è data lettura della documentazione inerente ai lavori assembleari previamente depositata a disposizione degli interessati ai sensi di legge.

Nel porre in discussione detti argomenti il Presidente, sempre che l'Assemblea non si opponga, può seguire un ordine diverso da quello risultante dall'avviso di convocazione e disporre che tutti o taluni degli argomenti all'ordine del giorno siano discussi in unica soluzione.

Articolo 10

Il Presidente regola la discussione e dà la parola a coloro che l'abbiano richiesta a norma del presente articolo.

La richiesta di prendere la parola ha forma scritta e indica l'argomento all'ordine del giorno cui essa si riferisce; essa è effettuata dopo che il Presidente ha dato lettura dell'ordine del giorno e sino alla chiusura della discussione sull'argomento al quale essa si riferisce.

Il Presidente può autorizzare la presentazione delle richieste di intervento per alzata di mano.

I membri del Consiglio di Amministrazione e i Sindaci possono chiedere di intervenire nella discussione.

Articolo 11

Gli aventi diritto possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima della costituzione dell'assemblea, nei limiti e con le modalità previsti dalla normativa applicabile e dall'avviso di convocazione.

Articolo 12

Ogni legittimato all'intervento in Assemblea ha il diritto di prendere la parola, per la durata massima di 15 minuti, su ciascuno degli argomenti posti in discussione, esponendo osservazioni e formulando proposte.
Gli interventi sono chiari, concisi e strettamente pertinenti alle materie trattate.
Il Presidente, tenuto conto dell'importanza dell'argomento in discussione, del numero dei richiedenti la parola nonché degli altri punti dell'ordine del giorno ancora da trattare e delle domande pervenute prima dell'assemblea cui non sia già stata data risposta da parte della Società, può determinare in ogni momento una diversa durata, maggiore o minore, degli interventi, comunque non inferiore alla metà di quella indicata al primo comma del presente articolo.
Il Presidente e, su suo invito, coloro che lo assistono rispondono agli oratori dopo l'intervento di ciascuno di essi ovvero dopo esauriti tutti gli interventi. Entro tale ultimo termine, i predetti soggetti rispondono altresì alle domande pervenute prima dell'assemblea cui non sia già stata data risposta da parte della Società.
Coloro che sono già intervenuti nella discussione hanno facoltà di replica una sola volta e per la durata massima di cinque minuti.
Ove l'oratore non si attenga alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, il Presidente lo invita a concludere entro un breve tempo, trascorso il quale gli toglie la parola.

Articolo 13

I lavori dell'Assemblea si svolgono di regola in un'unica sessione. Nel corso di questa il Presidente, ove ne ravvisi l'opportunità e l'Assemblea non si opponga, può interrompere i lavori per un tempo non superiore a tre ore.
Il Presidente deve rinviare l'adunanza a non oltre tre giorni nel caso previsto dall'articolo 2374 del Codice Civile e può farlo in ogni altro caso in cui ne ravvisi l'opportunità e l'Assemblea non si opponga; egli fissa contemporaneamente il giorno e l'ora della nuova riunione per la prosecuzione dei lavori.

Articolo 14

L'adunanza assembleare può tenersi anche in più sale purché siano attivati sistemi audiovisivi idonei e ciascuno degli intervenuti possa seguire la discussione e intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati.
Salva diversa deliberazione assunta dal Presidente, nei locali in cui si svolgono i lavori assembleari non è ammesso l'utilizzo di apparecchi di fotoriproduzione, di video riproduzione o similari nonché l'uso di strumenti di registrazione di qualsiasi genere.
Non è parimenti ammesso l'utilizzo di strumenti di telefonia mobile o similari.

Articolo 15

Esauriti tutti gli interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione.

CAPO IV
Della votazione

Articolo 16

Il Presidente può disporre, a seconda delle circostanze, che la votazione su ogni singolo argomento intervenga dopo la chiusura della discussione di ciascuno di essi, oppure al termine della discussione di tutti o di alcuni degli argomenti all'ordine del giorno.

Articolo 17

Prima della votazione, il Presidente stabilisce le modalità di espressione, di rilevazione e di computo dei voti.
Ai fini di ausilio alla rilevazione dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti, ovvero di una soltanto o più di queste categorie, ovvero anche a meri fini di controprova del computo dei voti, potranno essere adoperate apparecchiature elettroniche comportanti l'utilizzo di tessere magnetiche o di altri dispositivi elettronici.

Articolo 18

Gli intervenuti che intendano abbandonare l'Assemblea prima della votazione possono farsi rappresentare mediante il rilascio, anche durante lo svolgimento dei lavori assembleari, della relativa delega scritta a norma

dell'articolo 2372 del Codice Civile e dell'articolo 135-*novies* del D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, previa verifica ed annotazione da parte degli incaricati della Società nei tempi e modi stabiliti dal Presidente.

Articolo 19

Ultimate le votazioni, il Presidente ne proclama i risultati.
Egli dichiara approvata la deliberazione che abbia ottenuto il voto favorevole della maggioranza richiesta dalla legge o dallo Statuto sociale.

Articolo 20

Esaurito l'ordine del giorno il Presidente dichiara chiusa l'adunanza.

CAPO V
Disposizioni finali

Articolo 21

Il presente Regolamento può essere modificato dall'Assemblea che sia stata convocata per deliberare su tale argomento all'ordine del giorno.
Le deliberazioni sono assunte con le maggioranze previste per le deliberazioni dell'Assemblea ordinaria della Società.
Ove le Assemblee si tengano, ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto sociale, mediante partecipazione esclusiva tramite il c.d. "rappresentante designato" ai sensi dell'art. 135-*undecies*.1 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, tale opzione organizzativa sarà indicata nell'avviso di convocazione della specifica assemblea e in tale adunanza le previsioni di cui al presente Regolamento troveranno applicazione solo in quanto compatibili.