

**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

**RELAZIONE FINANZIARIA**  
**SEMESTRALE**

**30/06/2024**

<b>Organi Societari e di Controllo .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD .....</b>	<b>4</b>
1.1. // Premessa .....	5
1.2. // Indicatori alternativi di performance.....	5
1.3. // Il Gruppo IGD .....	6
1.4. // Analisi economica .....	8
1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria .....	21
1.6. // Indicatori di Performance EPRA .....	25
1.7. // Il Titolo .....	33
1.8. // Eventi rilevanti del semestre .....	37
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare .....	40
1.9.1. Il portafoglio immobiliare .....	42
1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà .....	49
1.9.2.1. ITALIA .....	49
1.9.2.2. ROMANIA .....	52
1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti.....	55
1.11. // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società .....	82
1.12. // Eventi successivi alla chiusura .....	85
1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso .....	85
1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate .....	85
1.15. // Azioni Proprie .....	85
1.16. // Attività di ricerca e sviluppo.....	85
1.17. // Operazioni significative .....	85
<b>2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL .....</b>	<b>86</b>
<b>30 GIUGNO 2024.....</b>	<b>86</b>
2.1 // Conto economico consolidato .....	87
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	88
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata .....	89
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	90
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato .....	91
2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	92
2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	142
2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	143
<b>3. GLOSSARIO .....</b>	<b>144</b>

## Organi Societari e di Controllo

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 Cocchi	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

Carlo Barban

## **1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD**

## 1.1. // Premessa

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo IGD al 30 giugno 2024 è stata redatta ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998, conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 e, in particolare, allo IAS 34 – Bilanci intermedi. La Relazione Finanziaria semestrale, corredata dalle note di commento, include le situazioni contabili al 30 giugno 2024 di IGD Siiq S.p.A. (nel seguito "Società", "IGD" o "IGD SIIQ") e delle società controllate (di seguito "Gruppo IGD" o "Gruppo"), dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

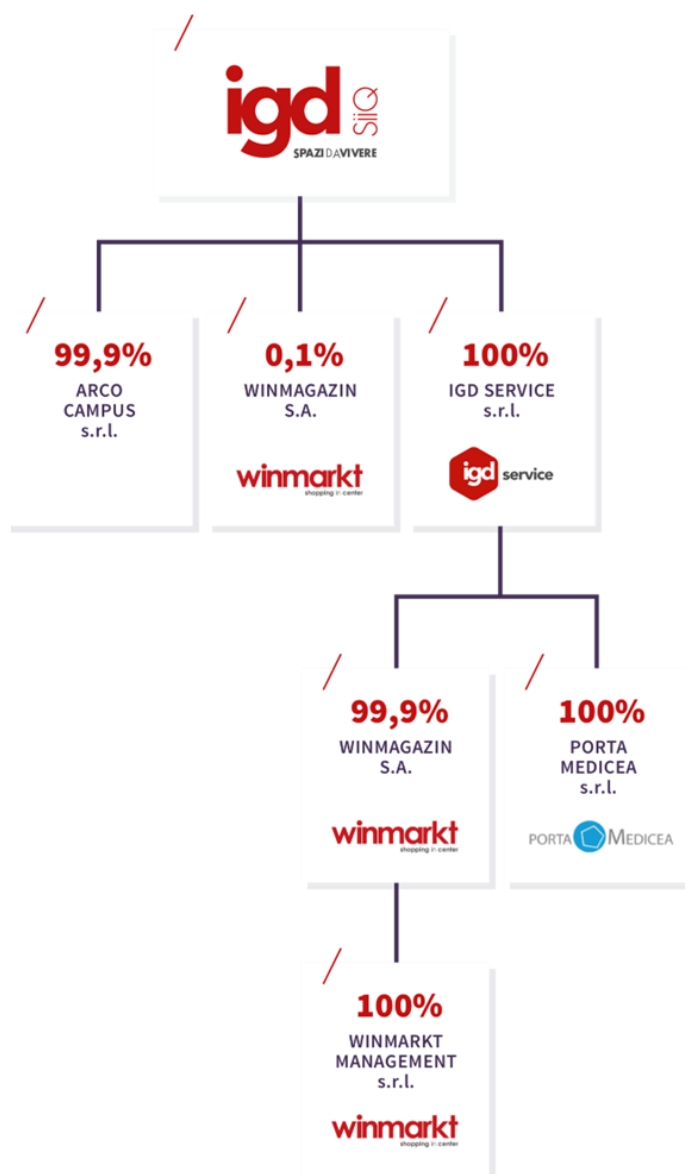
## 1.2. // Indicatori alternativi di performance

La presente Relazione Finanziaria semestrale 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 ad altre fonti o a metodologie alternative (così come previsto da Comunicazione Consob n. 92543/15), 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 i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, 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 net asset value metrics, le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

### 1.3. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 7%, dove IGD controlla la catena di centri commerciali Winmarkt, attraverso la società Win Magazin S.A..



In IGD SIIQ, all'interno del perimetro della gestione "esente", rientrano gli immobili del portafoglio di proprietà siti in Italia.

Al 30 giugno 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 **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.

## 1.4. // Analisi economica

Nei primi 6 mesi del 2024 l'economia internazionale ha mantenuto un ritmo di crescita positivo, seppur con andamenti differenziati tra le varie aree geografiche. L'inflazione ha continuato a rallentare, in alcune aree anche più velocemente del previsto, e le condizioni sul mercato del lavoro nei paesi occidentali si sono mantenute solide con tassi di disoccupazione su livelli minimi.<sup>1</sup> L'attività economica globale è trainata principalmente dai servizi, ma nel corso dei mesi si è progressivamente rafforzata anche la manifattura; secondo le stime più recenti nel 2024 l'incremento del PIL globale si attesterà al 3,1% e al 3,2% nel 2025. Il principale rischio al ribasso per la crescita globale continua a essere rappresentato dall'eventuale aggravamento dei conflitti in corso in Ucraina e nei territori Palestinesi.<sup>2</sup>

In Europa nel primo trimestre del 2024 il PIL è tornato ad aumentare, sospinto soprattutto dal terziario, dopo cinque trimestri di stagnazione, e tale crescita moderata dovrebbe proseguire anche nel secondo trimestre. L'inflazione ha continuato la discesa iniziata nel 2023 e, pertanto, la Banca Centrale Europea a giugno 2024 ha ridotto di 25 punti base i tassi di interesse ufficiali.<sup>3</sup> In Italia il ciclo economico ha seguito una dinamica simile a quella dell'Area Euro, con una crescita moderata del PIL nel primo trimestre dell'anno (+0,3% rispetto al trimestre precedente)<sup>4</sup> che, secondo i dati più recenti, è proseguita anche nel secondo trimestre. Il tasso di inflazione si è mantenuto ai livelli più bassi tra i paesi dell'Area Euro: nei primi sei mesi del 2024 l'indice dei prezzi al consumo armonizzato è cresciuto del +0,9% su base annua, 1,6 punti percentuali al di sotto della media europea.<sup>5</sup> In questo scenario il PIL italiano dovrebbe continuare a crescere sia nel 2024 che nel 2025 a ritmi moderati ma costanti (+1,0% nel 2024 e +1,1% nel 2025)<sup>6</sup> sostenuto prevalentemente dal contributo positivo di consumi privati ed esportazioni in parte bilanciato dal rallentamento previsto negli investimenti.<sup>7</sup>

In tale contesto si inseriscono le performance operative fatte registrare dalle gallerie in Italia nei primi sei mesi del 2024: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +0,4%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un complessivo lieve calo pari a -0,5%, su cui hanno pesato in particolare gli andamenti degli ultimi due mesi e la performance negativa del comparto Elettronica dati i forti incrementi registrati dal 2019.

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, l'Elettronica fa, dunque, segnare il calo più significativo, pari a -9,6%, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre il comparto Cura persona e salute fa registrare la crescita più marcata (+10,3% vs 2023); anche abbigliamento, ristorazione e servizi registrano un trend positivo.

Nel corso del semestre IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione ottenendo buoni risultati: il tasso di occupancy delle gallerie al 30 giugno 2024 si è attestato al 94,38%, in incremento di 22bps rispetto al 31 marzo 2024; 94,96% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati, anch'esso in incremento di 20bps.

Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: a febbraio Rituals ha inaugurato il proprio store a Puntadiferro, il 28 luglio Sinsay ha inaugurato, all'interno di Officine Storiche, il primo punto vendita nella rete dei centri IGD in Italia

<sup>1</sup> Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025*, giugno 2024

<sup>2</sup> Fonte: Banca Italia - *Bollettino economico 3/2024*, luglio 2024

<sup>3</sup> Fonte: Banca Italia - *Bollettino economico 3/2024*, luglio 2024

<sup>4</sup> Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025*, giugno 2024

<sup>5</sup> Fonte ISTAT - *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana maggio-giugno*, luglio 2024

<sup>6</sup> Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2024-2025*, giugno 2024

<sup>7</sup> Fonte Banca Italia - *Bollettino economico 3/2024*, luglio 2024



e, sempre ad Officine, Primark inaugurerà, a settembre, una media superficie da 2.400mq. Nello stesso mese diventerà operativo, presso il centro commerciale Nuova Darsena a Ferrara, la nuova multisala cinematografica completamente rinnovata ad insegna Notorious Cinemas.

I 103 contratti sottoscritti nel corso del semestre (51 rinnovi e 52 turnover) hanno portato a un downside complessivo del -0,6%, ma si segnala come, dopo un primo trimestre dove il downside era stato del -3,5%, nel secondo trimestre i contratti siglati hanno fatto registrare un incremento dei canoni pari al +3,6%; da sottolineare che i contratti siglati rappresentano il 4,3% del montecanoni di Gruppo. Anche la durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (*WALB o Weighted Average Lease Break*) si è allungata tra primo e secondo trimestre 2024 passando da 1,78 a 1,82 anni per le gallerie e da 11,77 a 12,22 anni per gli ipermercati.

Positivi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato totale incassato, che alla data del 29 luglio 2024 è risultato pari al 94,3%.

In Romania, dopo un 2023 chiuso con un PIL in incremento del +2,1%, la crescita economica è attesa anche nel 2024, ma ad un ritmo più sostenuto: a fine anno il PIL è atteso in crescita del +3,3%, grazie all'accelerazione dei consumi privati e ad investimenti pubblici ingenti.<sup>8</sup>

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 30 giugno 2024 il tasso di occupancy è risultato pari al 95,52%, pressochè stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2024; nel corso del primo semestre sono stati sottoscritti 177 contratti tra rinnovi (114) e turnover (63), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +4,94%, 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 i primi sei mesi del 2024 è pari a circa il 96%<sup>9</sup>.

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 +4,5%.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del primo semestre del 2024 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 7,0 milioni di euro.

Sono proseguiti i lavori di fit out all'interno di Officine Storiche a Livorno, in vista dell'apertura dei punti vendita di Sinsay e Primark, così come il restyling di Centro Leonardo di Imola. Inoltre, è continuato il percorso di decarbonizzazione degli asset con un nuovo impianto fotovoltaico realizzato a copertura dei parcheggi presso il centro commerciale La Favorita di Mantova, che sarà operativo da settembre 2024. Ad oggi sono quindi 12 gli impianti fotovoltaici realizzati tra Italia e Romania, con una potenza di picco pari a 3.100 Mwp.

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno ai 30 appartamenti già venduti all'interno del comparto residenziale di Officine Storiche, si aggiunge una unità, il cui rogito è avvenuto nel mese di luglio; nei prossimi mesi sono attesi 4 ulteriori rogiti, residuando 7 unità su 42 totali.

<sup>8</sup> Fonte: Commissione Europea, *Spring Economic Forecast*, maggio 2024

<sup>9</sup> Alla data del 29 luglio 2024

L'evento principale del periodo è rappresentato dall'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.<sup>10</sup>

I benefici principali di tale operazione si riscontrano soprattutto nella struttura finanziaria, con il Loan to Value che al 30 giugno 2024 è risultato pari al 44,9%, in calo rispetto al 48,1% di fine 2023; su tale indicatore ha inciso anche la stabilizzazione delle valutazioni immobiliari del portafoglio di proprietà, con una variazione di fair value da perizie a perimetro omogeneo pari a - 0,50%, dopo un paio di esercizi in cui la crescita dei tassi di interesse aveva causato svalutazioni importanti del portafoglio.

In merito agli altri indicatori finanziari, al 30 giugno 2024 il costo medio del debito si è attestato a 6,05% 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 1,7x, mentre l'ICR per cassa risulta pari a 2,13X.

---

<sup>10</sup> 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/>

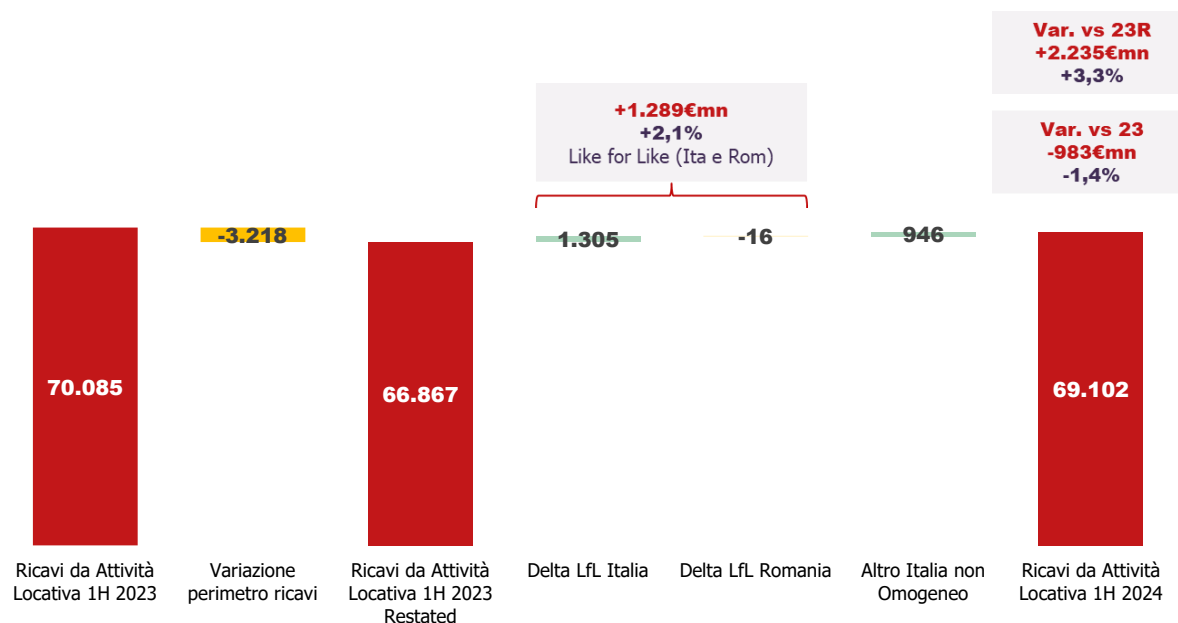
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(b)	Δ (a)/(b)
	30/06/2024	30/06/2023	
Ricavi da attività locativa freehold	64.342	65.577	-1,9%
Ricavi da attività locativa leasehold	4.760	4.508	5,6%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>69.102</b>	<b>70.085</b>	<b>-1,4%</b>
Locazioni passive	-13	-1	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-10.106	-11.043	-8,5%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>58.983</b>	<b>59.041</b>	<b>-0,1%</b>
Ricavi da servizi	4.074	3.777	7,9%
Costi diretti da servizi	-2.876	-2.844	1,1%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1.198</b>	<b>933</b>	<b>28,4%</b>
Personale di sede	-3.870	-3.884	-0,4%
Spese generali	-2.438	-2.301	6,3%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>53.873</b>	<b>53.789</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>73,6%</i>	<i>72,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	84	5.572	-98,5%
Costo del venduto e altri costi da trading	-285	-5.731	-95,0%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-201</b>	<b>-159</b>	<b>26,4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>53.672</b>	<b>53.630</b>	<b>0,1%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>73,3%</i>	<i>67,5%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-18.800	-80.277	-76,6%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.004	-901	10,1%
<b>EBIT</b>	<b>33.868</b>	<b>-27.548</b>	<b>-222,9%</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-36.864	-19.199	92,0%
RISULTATO GESTIONE PARTECIPAZIONI/CESSIONE ASSETS	-29.100	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-32.096</b>	<b>-46.747</b>	<b>-31,3%</b>
Imposte	-448	-316	41,8%
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-32.544</b>	<b>-47.063</b>	<b>-30,9%</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-32.544</b>	<b>-47.063</b>	<b>-30,9%</b>

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

## Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 30 giugno 2024 i **Ricavi da attività locativa** ammontano a Euro 69.102 migliaia, e registrano un decremento del -1,4%. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, sono stati calcolati i ricavi locativi 2023 restated pari a Euro 66.867 migliaia, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto descritto in precedenza.

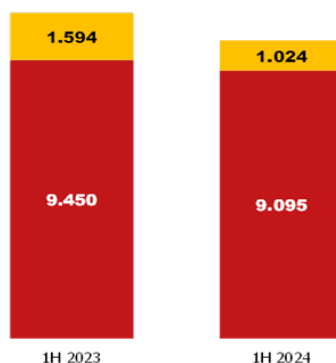


L'incremento rispetto al 2023 restated, pari a Euro +2.235 migliaia (+3,3%), è dovuto:

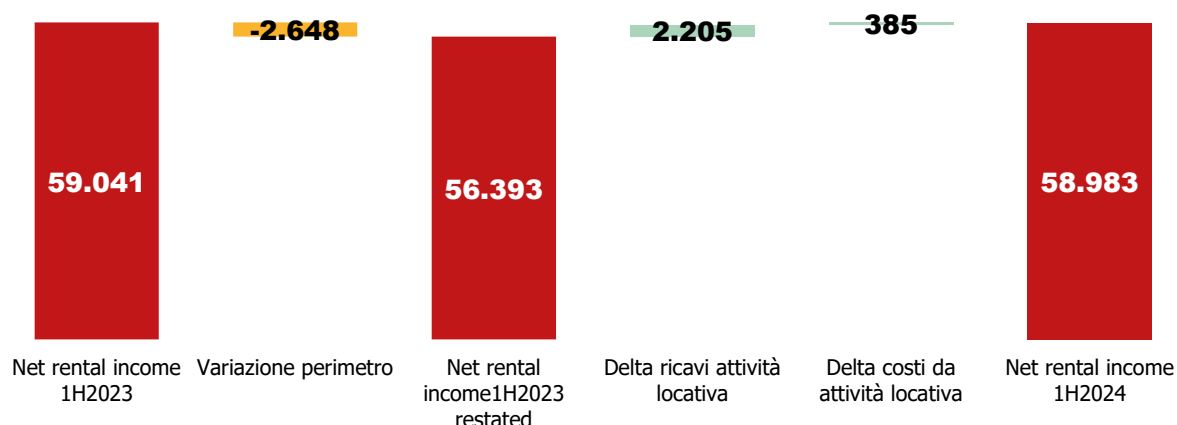
- ai ricavi like for like Italia (gallerie +2,1% e iper +3,8%). Incidono positivamente l'adeguamento ISTAT (per circa Euro 0,9 milioni +1,8%), minori sconti per ca. 0,7 €mln e le attività di commercializzazione i cui effetti sono ridotti da alcuni turnover di tenants.
- ai maggiori ricavi per 946 migliaia 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).
- Situazione sostanzialmente stabile della controllata rumena, con l'impatto positivo delle ricommercializzazioni e dell'indicizzazione compensato dalla politica di ribilanciamento canoni/spese.

Complessivamente il perimetro omogeneo (like for like), che rappresenta circa 90% dei ricavi da attività locativa, aumenta del +2,1% pari a Euro 1,3 milioni.

I **Costi diretti da attività locativa** ammontano a Euro 10.119 migliaia. Il decremento dei costi è dovuto principalmente ai costi del portafoglio ceduto che si riducono di Euro 570 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. A perimetro omogeneo i costi diretti ammontano a Euro 9.095 migliaia in decremento di 355 migliaia di Euro principalmente per minori spese condominiali.



Il **Net rental income** è pari a Euro 58.983 migliaia, in decremento del (-0,1%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente con un like for like del +4,5%. 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 56.393 migliaia: la variazione di perimetro ceduto di Euro 2.648 migliaia deriva dalla relativa variazione dei ricavi per Euro 3.218 migliaia e dei costi per Euro 570 migliaia sopra indicata. L'incremento del net rental income rispetto al restated 2023 è pari a Euro 2.590 migliaia (+4,5%).



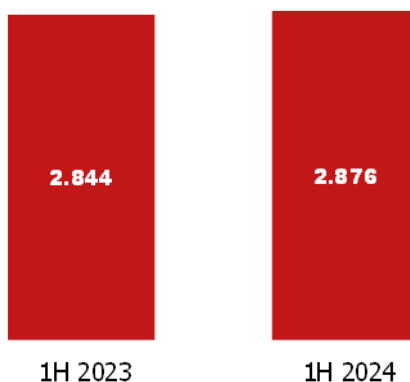
Il **Net rental income freehold** è pari a Euro 54.331 migliaia, in decremento del (-0,7%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. A perimetro omogeneo il net rental income freehold incrementa del +4,8% rispetto all'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 84,4% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Il **Net rental income leasehold** (relativo ai due immobili in masterlease) è pari a Euro 4.653 migliaia, in incremento del +7,9% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

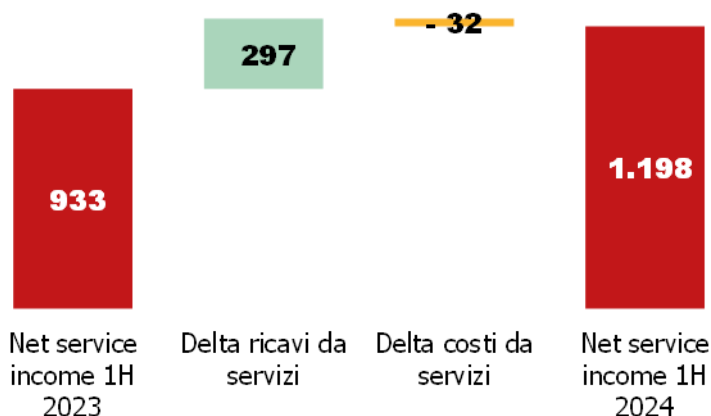
### Ricavi netti da servizi (Net services income)

I **Ricavi da servizi** sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (+7,9% pari a Euro 297 migliaia) principalmente per maggiori ricavi da outsourcing service e maggiori ricavi da commercializzazioni centri. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (83,3% del totale per un importo pari a Euro 3.299 migliaia).

I **Costi diretti da servizi** ammontano a Euro 2.876 migliaia, in incremento di Euro 32 migliaia (+1,1%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, anche per i primi effetti del rinnovo del CCNL sul costo del personale di rete.



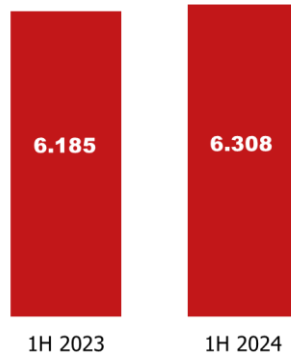
Il **Net services income** è quindi pari a Euro 1.198 migliaia, in incremento del +28,4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 29,4%, in miglioramento rispetto al 24,7% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



### Spese Generali della gestione caratteristica

Le **Spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a Euro 6.308 migliaia, in lieve incremento (+2,0%) rispetto ai Euro 6.185 migliaia del 30 giugno 2023, per effetto dell'incremento di spese di comunicazione aziendale e altre voci minori. Sostanzialmente stabili consulenze professionali e i costi del personale di sede (sui quali ha avuto un primo limitato effetto il rinnovo del CCNL).

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,6%.

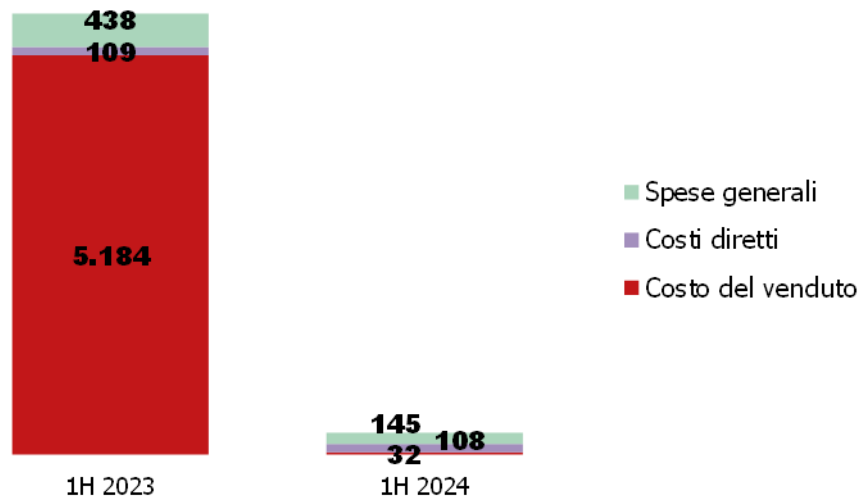


### Risultato operativo da trading

Il **Risultato operativo da trading** è negativo per Euro 201 migliaia in lieve decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel primo semestre 2024, relativamente al comparto Officine Storiche, sono avvenuti roghi di due box auto ma nessun appartamento; su un totale di 42 unità residenziali, sono stati già effettuati 30 roghi e ricevute 5 proposte vincolanti con rogito atteso nel secondo semestre 2024, di cui uno già avvenuto a luglio.

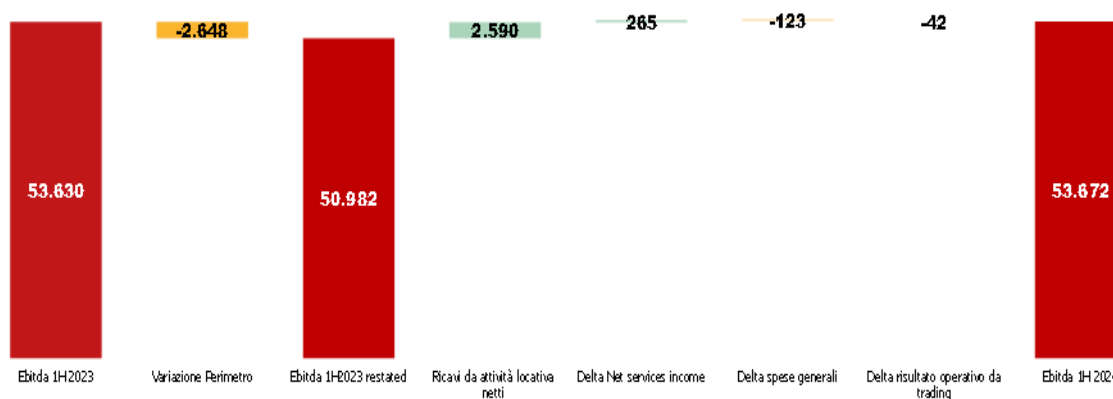
Di seguito la scomposizione dei costi del semestre per la business unit:



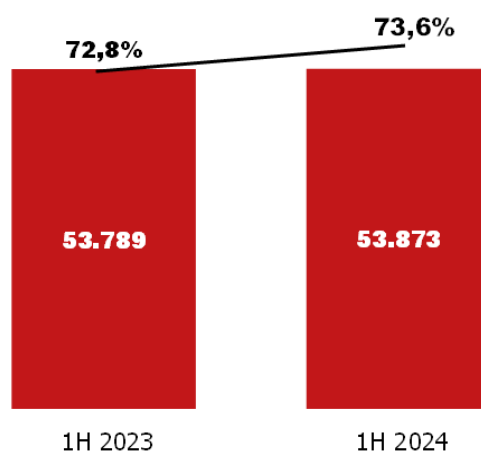
### EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2024 è pari a Euro 53.873 migliaia, in incremento del +0,1% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a Euro 53.672 migliaia e registra un incremento del +0,1%. L'incremento del EBITDA complessivo restated ammonta a Euro 2.690 migliaia (+5,3%).

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 73,6% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



### Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce **Adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 30 giugno 2024, risulta negativa per Euro 18.800 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 80.277 migliaia del 30 giugno 2023.

La variazione del fair value, negativa per Euro 18.386 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 3.496 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 6.438 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 274 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A.;
- svalutazione pari ad Euro 5.898 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 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 2.280 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin



S.A. in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 414 migliaia è dovuta (i) per Euro 220 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 194 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

## EBIT

L'**EBIT** si è attestata a un risultato negativo di 33.868 migliaia di Euro in miglioramento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

## Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	(4.689)	0	(4.689)
Risultato deconsolidamento Fondo Food	(24.411)	0	(24.411)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(29.100)</b>	<b>0</b>	<b>(29.100)</b>

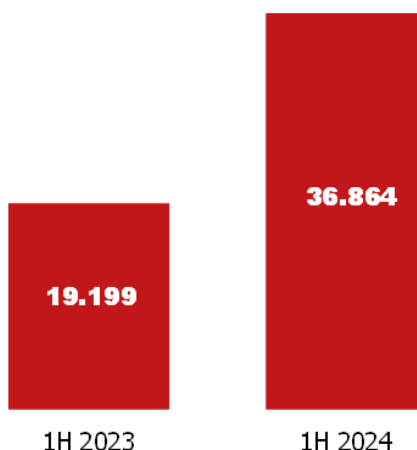
Come più ampiamente descritto al paragrafo 1.8 "Eventi rilevanti del semestre", in data 23 aprile 2024 è stato firmato il contratto definitivo in esecuzione dell'accordo preliminare, reso noto al mercato lo scorso 23 febbraio, sottoscritto con Sixth Street e società controllate da Starwood Capital e 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.

## Gestione Finanziaria



Il saldo della voce **Gestione finanziaria** è passato da Euro 19.199 migliaia del 30 giugno 2023 a Euro 36.864 migliaia al 30 giugno 2024. L'incremento, pari a circa Euro 17.665 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 da Euro 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 a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 1.8 "Eventi rilevanti del semestre";
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali.

Al 30 giugno 2024 il **Costo medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,05% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,91% 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 1,7x, in riduzione rispetto al 2,22x del 31 dicembre 2023.

## Imposte

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Imposte correnti	591	586	5
Imposte differite	(146)	(275)	129
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	3	5	(2)
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>448</b>	<b>316</b>	<b>132</b>

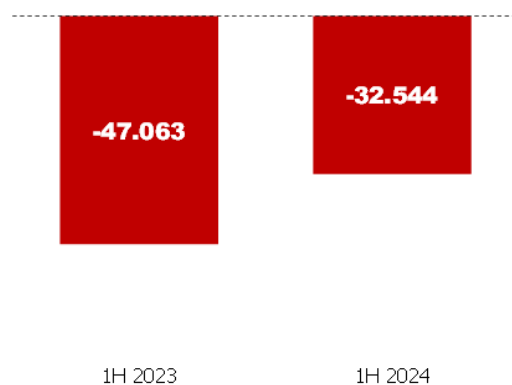
L'**effetto fiscale complessivo**, corrente e differito, risulta negativo per 448 migliaia di Euro al 30 giugno 2024 in incremento di Euro 132 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2023.

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

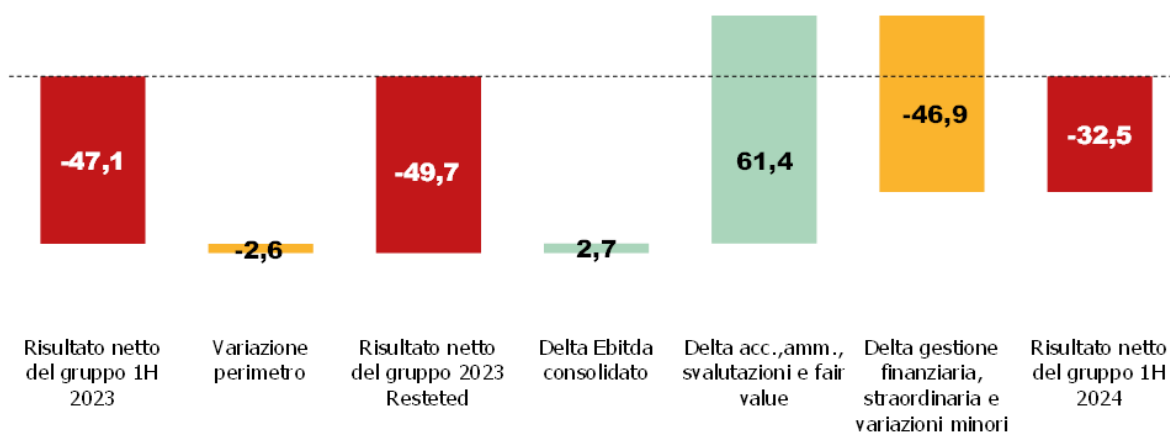
La variazione delle Imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 132 migliaia, è dovuta principalmente (i) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. 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 Euro 32.544 migliaia, in decremento rispetto alla perdita di Euro 47.063 migliaia del 30 giugno 2023.



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione del risultato netto rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



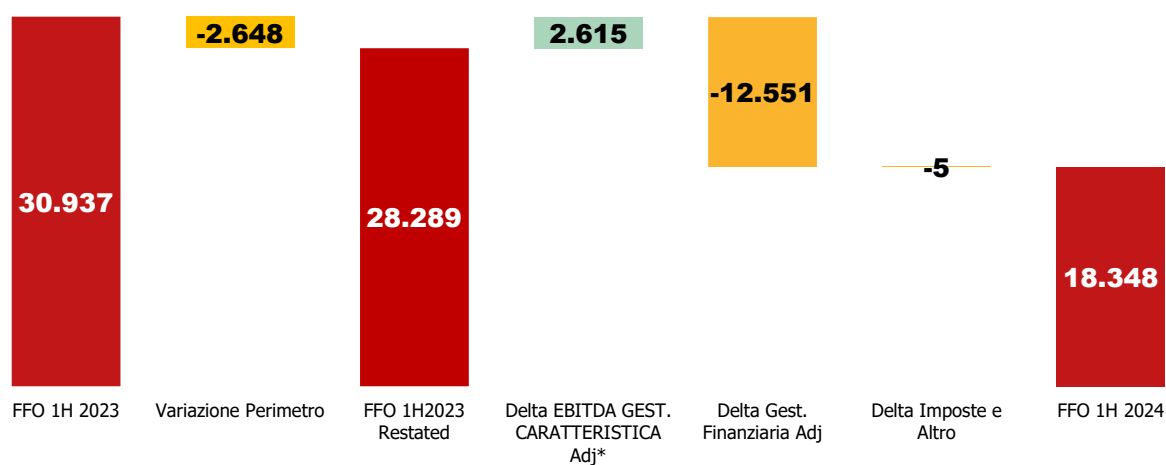
**FFO gestione caratteristica**

L'**FFO** (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 giugno 2024 risulta pari ad Euro 18.348 migliaia (-40,7%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un peggioramento della gestione finanziaria c.d. "adjusted" (al netto di oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari dei bond) e indicizzazione delle locazioni passive. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato l'FFO 2023 restated, che tiene conto della variazione di perimetro ceduto (per ca. Euro 2.648 migliaia, come indicato precedentemente) che ammonta a Euro 28.289 migliaia (in riduzione del -35,6%).

Funds from Operations	1H 2024	1H 2023	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>53.873</b>	<b>53.785</b>	<b>88</b>	<b>0,2%</b>
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.481)	(4.361)	(119)	2,8%
Gestione Finanziaria Adj**	(30.453)	(17.901)	(12.551)	70,1%
Imposte correnti del periodo	(591)	(586)	(5)	0,9%
<b>FFO</b>	<b>18.348</b>	<b>30.937</b>	<b>(12.588)</b>	<b>-40,7%</b>

\*Al netto di spese non ricorrenti con riferimento all'Ebitda Gestione Caratteristica del 2023

\*\*Gestione finanziaria adj: al netto dell'IFRS16 e IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti (includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari)



## 1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2024, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2024	31/12/2023	▲	%
Investimenti immobiliari	1.684.925	1.959.053	(274.128)	-16,27%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.200	2.364	(164)	-7,45%
Attività immateriali	7.491	7.660	(169)	-2,26%
Altre attività materiali	9.155	9.374	(219)	-2,39%
Crediti vari e altre attività non correnti	129	112	17	13,05%
Partecipazioni	106.005	25.715	80.290	75,74%
Capitale Circolante Netto	8.407	3.810	4.597	54,68%
Fondi	(8.933)	(9.235)	302	-3,38%
Debiti e altre passività non correnti	(11.272)	(17.600)	6.328	-56,14%
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.799)	(11.090)	(709)	6,01%
<b>Totale impieghi</b>	<b>1.786.308</b>	<b>1.970.163</b>	<b>(183.855)</b>	<b>-10,29%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	970.081	1.000.533	(30.452)	-3,14%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(1.893)	1.205	(3.098)	163,66%
Posizione finanziaria netta	818.120	968.425	(150.305)	-18,37%
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.786.308</b>	<b>1.970.163</b>	<b>(183.855)</b>	<b>-10,29%</b>

Le principali variazioni del semestre 2024, rispetto al 31 dicembre 2024, hanno riguardato:

- ✓ Gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento pari a Euro 274.128 migliaia, determinato:
  - dall'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari ad Euro 262.505 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Principali operazioni ed eventi al 30 giugno 2024";
  - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.763 migliaia, relativi principalmente a interventi di restyling presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche;
  - dagli adeguamenti al fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 11.333 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 26.223 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 14.890 migliaia;
  - dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, pari ad Euro 3.496 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali**, che hanno registrato una variazione negativa, pari ad Euro 169 migliaia, riconducibile principalmente:
  - agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 260 migliaia;
  - solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione del personale, pari ad Euro 93 migliaia.

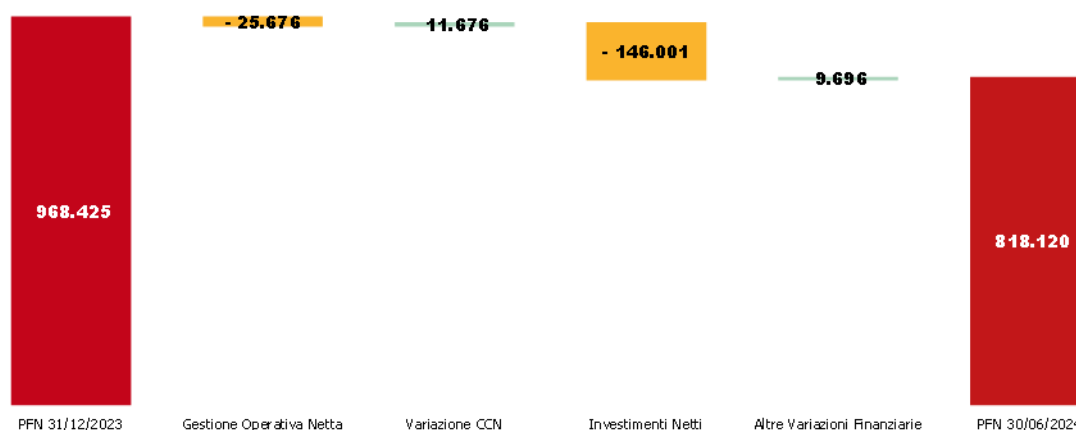
- ✓ Le **Altre attività materiali**, che hanno subito una variazione negativa pari a Euro 219 migliaia riconducibile:
  - agli ammortamenti del periodo;
  - solo parzialmente compensati all'acquisto di attrezzatura informatica.
- ✓ Le **Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno registrato un decremento netto pari ad Euro 164 migliaia, principalmente a seguito:
  - dalla svalutazione di Euro 219 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande;
  - dell'incremento netto degli acconti per Euro 50 migliaia.
- ✓ La voce **Partecipazioni**, che ha subito un 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**, che risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2023 per Euro 4.285 migliaia, principalmente per effetto:
  - del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 9.762 migliaia principalmente a seguito di una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente;
  - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 1.200 migliaia a seguito del miglioramento dei giorni medi di incasso;
  - del decremento della voce Altre attività correnti per Euro 1.389 migliaia principalmente a seguito della riduzione del credito IVA della società IGD SIIQ e solo parzialmente compensato dai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo trimestre 2024;
  - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 513 migliaia.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2024	31/12/2023	▲	%
Rimanenze e acconti	23.959	24.027	(68)	-0,28%
Crediti commerciali vs terzi	8.475	9.676	(1.201)	-14,17%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.067	1.066	1	0,09%
Altre attività correnti	6.945	8.334	(1.389)	-20,00%
Debiti commerciali e altri debiti	(14.045)	(22.405)	8.360	-59,52%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(801)	(2.203)	1.402	-175,03%
Passività per imposte	(1.866)	(1.353)	(513)	27,49%
Altre passività	(15.327)	(13.020)	(2.307)	15,05%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>8.407</b>	<b>4.122</b>	<b>4.285</b>	<b>50,97%</b>

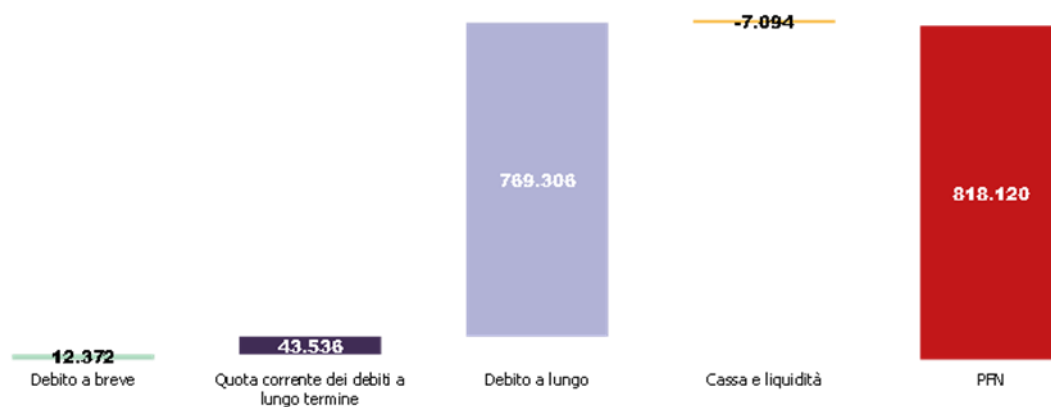
- ✓ I **Fondi**, il cui incremento pari ad Euro 302 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2024, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), (iii) a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodi oggetto di cessione nel corso del periodo (iv) all'adeguamento del fondo TFR e (v) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell'erogazione del salario variabile 2023 avvenuta nel mese di giugno 2024.

- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti**, il cui decremento, pari ad Euro 6.640 migliaia, 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.
- ✓ Le **Imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 11.090 migliaia ad Euro 11.799 migliaia.
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2024, che si è attestato ad Euro 970.081 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 30.452 migliaia, è dovuta:
  - all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 2.364 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 272 migliaia;
  - alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 32.544 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, che risultano in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30 giugno 2024 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 3.098 migliaia.

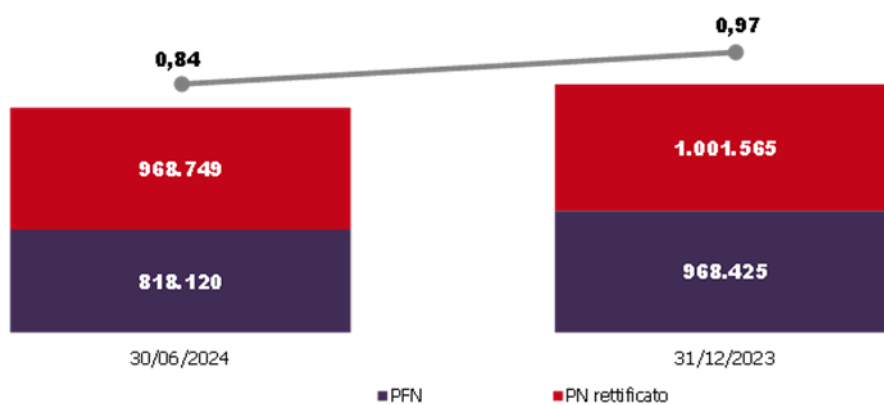
L'**Indebitamento finanziario netto**, al 30 giugno 2024, risulta in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 150,3 milioni, come analiticamente dettagliato nella tabella che segue:



L'indebitamento finanziario netto riportato nel grafico evidenzia, nella voce Quote a breve dei debiti a lungo, le quote relative alla parte corrente dei mutui, dei finanziamenti verso società di leasing e per locazioni finanziarie e del rateo cedola verso obbligazionisti.



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 30 giugno 2024, pari a 0,84, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.





## 1.6. // Indicatori di Performance EPRA

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

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

**NET ASSET VALUE METRICS:** sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività del Gruppo.

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

**NET REINSTATEMENT VALUE (NRV):** rappresenta il valore delle attività nette nel lungo periodo, ovvero il valore di riacquisto del Gruppo, assumendo che lo stesso 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 dello stesso. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2024 il Gruppo non possiede immobili destinati alla vendita; per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

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

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

**EPRA Earnings:** rappresenta la performance operativa del Gruppo al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci non riconducibili all'attività caratteristica del Gruppo.

<sup>11</sup> European Public Real estate Association

<sup>12</sup> Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

**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:

<b>EPRA Performance Measure</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
EPRA NRV (€'000)	<b>983.943</b>	<b>1.016.875</b>
EPRA NRV per share	<b>€ 8,92</b>	<b>€ 9,22</b>
EPRA NTA	<b>976.452</b>	<b>1.009.216</b>
EPRA NTA per share	<b>€ 8,85</b>	<b>€ 9,15</b>
EPRA NDV	<b>966.738</b>	<b>993.138</b>
EPRA NDV per share	<b>€ 8,76</b>	<b>€ 9,00</b>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<b>6,1%</b>	<b>6,1%</b>
EPRA 'topped-up' NIY	<b>6,4%</b>	<b>6,4%</b>
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	<b>5,6%</b>	<b>5,8%</b>
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	<b>5,0%</b>	<b>4,7%</b>
EPRA Vacancy Rate Romania	<b>4,4%</b>	<b>3,8%</b>
EPRA LTV	<b>46,9%</b>	<b>50,9%</b>

<b>EPRA Performance Measure</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	<b>21,7%</b>	<b>22,7%</b>
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	<b>17,8%</b>	<b>18,0%</b>
EPRA Earnings (€'000)	<b>€ 16.306</b>	<b>€ 33.294</b>
EPRA Earnings per share	<b>€ 0,15</b>	<b>€ 0,30</b>

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2024, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

EPRA Net Asset Value	30/06/2024			31/12/2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	<b>970.081</b>	<b>970.081</b>	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>	<b>1.000.533</b>
<b>Exclude:</b>						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	15.754	15.754		15.137	15.137	
vi) Fair value of financial instruments	(1.893)	(1.893)		1.205	1.205	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.646)	(6.646)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(845)			(1.012)	
<b>Include:</b>						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			3.302			(747)
<b>NAV</b>	<b>983.942</b>	<b>976.451</b>	<b>966.737</b>	<b>1.016.875</b>	<b>1.009.216</b>	<b>993.138</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>8,92</b>	<b>8,85</b>	<b>8,76</b>	<b>9,22</b>	<b>9,15</b>	<b>9,00</b>
Variazione % vs 31/12/2023	-3,2%	-3,2%	-2,7%			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 (-3,2%) 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 del semestre (FFO), (ii) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 (-3,2%). 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 (-2,7%). 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 30 giugno 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 30-giu-24					Consuntivo 31-dic-23					
	€'000	Italia	Romania	IFRS16	Leasehold	Totale	Italia	Romania	IFRS16	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	1.554.013	119.740	<b>1.673.753</b>	13.490	<b>1.687.243</b>	1.822.107	122.020	<b>1.944.127</b>	16.986	<b>1.961.113</b>	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	
Trading property (including share of JVs)	22.880	0	<b>22.880</b>	0	<b>22.880</b>	23.970	0	<b>23.970</b>	0	<b>23.970</b>	
Less developments	-39.931	0	<b>-39.931</b>	0	<b>-39.931</b>	-26.029	0	<b>-26.029</b>	0	<b>-26.029</b>	
Completed property portfolio	1.536.962	119.740	<b>1.656.702</b>	13.490	<b>1.670.192</b>	1.820.048	122.020	<b>1.942.068</b>	16.986	<b>1.959.054</b>	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	
<b>Gross up completed property portfolio valuation</b>	<b>B</b>	<b>1.536.962</b>	<b>119.740</b>	<b>1.656.702</b>	<b>13.490</b>	<b>1.670.192</b>	<b>1.820.048</b>	<b>122.020</b>	<b>1.942.068</b>	<b>16.986</b>	<b>1.959.054</b>
Annualised cash passing rental income	107.700	10.029	<b>117.729</b>	9.150	<b>126.879</b>	126.162	10.298	<b>136.460</b>	9.283	<b>145.743</b>	
Property outgoings	-14.450	-1.642	<b>-16.092</b>	-150	<b>-16.242</b>	-16.479	-2.169	<b>-18.648</b>	-169	<b>-18.817</b>	
<b>Annualised net rents</b>	<b>A</b>	<b>93.250</b>	<b>8.387</b>	<b>101.637</b>	<b>9.000</b>	<b>110.637</b>	<b>109.683</b>	<b>8.129</b>	<b>117.812</b>	<b>9.114</b>	<b>126.926</b>
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	3.894	391	<b>4.285</b>	185	<b>4.470</b>	6.841	267	<b>7.108</b>	338	<b>7.446</b>	
<b>Topped-up net annualised</b>	<b>C</b>	<b>97.144</b>	<b>8.778</b>	<b>105.922</b>	<b>9.185</b>	<b>115.107</b>	<b>116.524</b>	<b>8.396</b>	<b>124.920</b>	<b>9.452</b>	<b>134.372</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>6,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,1%</b>	<b>66,7%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>53,7%</b>	<b>6,5%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>6,3%</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,4%</b>	<b>68,1%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>55,6%</b>	<b>6,9%</b>


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 vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 5,0% in incremento rispetto all’anno precedente. La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,6% in incremento rispetto al 31 dicembre 2023 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l’anno precedente. L’Epra vacancy rate della Romania è al 4,4% in incremento rispetto al 3,8% del 31 dicembre 2023.

<b>EPRA Vacancy Rate</b>		<b>Iper Italia</b>	<b>Gallerie Italia</b>	<b>Totale Italia</b>	<b>Romania</b>
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	5,92	5,92	0,46
Estimated rental value of the whole portfolio	B	12,20	105,4	117,6	10,48
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>A/B</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,62%</b>	<b>5,04%</b>	<b>4,38%</b>


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

 <b>EPRA Cost Ratios</b> <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	<b>1H CONS_2024</b>	<b>1H CONS_2023</b>
<b>Include:</b>		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-19.558	-20.409
(ii) Net service charge costs/fees	2.171	2.134
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	2.876	2.771
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	0	73
(v) Share of Joint Ventures expenses		
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	13	1
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-14.498</b>	<b>-15.430</b>
(ix) Direct vacancy costs	-2.589	-3.220
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-11.909</b>	<b>-12.210</b>
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	69.089	70.083
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-2.171	-2.134
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
<b>Gross Rental Income ( C )</b>	<b>66.918</b>	<b>67.949</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>21,7%</b>	<b>22,7%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>17,8%</b>	<b>18,0%</b>

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in miglioramento rispetto al 30 giugno 2023 per un decremento dei costi più che proporzionale rispetto al decremento del Gross Rental Income.

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

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

 <b>E P R A</b> Earnings & Earnings Per Share <small>EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION</small>	1H CONS_2024	1H CONS_2023
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>-32.545</b>	<b>-47.063</b>
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	18.800	80.277
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	29.100	0
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-52	-173
(iv) Tax on profits or losses on disposals	15	48
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	1.159	585
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-171	-380
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(x) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>16.306</b>	<b>33.294</b>
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	1.004	901
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-15	-48
(d) Contingent tax	3	5
(e) Other deferred tax	25	106
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	0
(h) Ground rent costs, adjustment financial results and non- recurring expenses	-3.814	-3.647
(i) Other Adjustment for no core activities	4.839	327
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>18.348</b>	<b>30.937</b>
<b>Earnings Per Share</b>		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
<b>Earnings Per Share</b>	<b>0,15</b>	<b>0,30</b>

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative 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 30 giugno 2024 registra un decremento di Euro 16.988 migliaia pari a -51%, maggiore rispetto al

decremento dell'FFO per maggiori ammortamenti rispetto all'anno precedente e agli oneri finanziari non ricorrenti (esclusi dall'FFO).

	(A)	(B)	(C)	(D)=(B)+(C)	(D)-(A)
€/000	LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	Group (€ M) as reported	Share of Material Associates (€ M)	Combined (€ M)	
<b>Include:</b>					
Borrowings from Financial Institutions	541.026	541.202	27.451	568.653	27.627
Bond Loans	282.238	282.238		282.238	0
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)					
Net Payables	0	35.628		35.628	35.628
Owner-occupied property (debt)	0	1.950		1.950	1.950
<b>Exclude:</b>					
Cash and cash equivalents	7.094	7.094		7.094	0
<b>Net Debt (a)</b>	<b>816.170</b>	<b>853.924</b>	<b>27.451</b>	<b>881.375</b>	<b>65.205</b>
					0
<b>Include:</b>					
Owner-occupied property	0	6.668		6.668	6.668
Investment properties at fair value	1.790.469	1.683.869	161.832	1.845.701	55.232
Properties held for sale	0	0		0	0
Properties under development	26.159	26.803		26.803	644
Intangibles	0	845		845	845
Financial assets	0	176		176	176
<b>Total Property Value (b)</b>	<b>1.816.628</b>	<b>1.718.361</b>	<b>161.832</b>	<b>1.880.193</b>	<b>63.565</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>44,9%</b>	<b>49,7%</b>	<b>17,0%</b>	<b>46,9%</b>	<b>1,9%</b>

L'Epra LTV è dato dal rapporto tra Indebitamento finanziario netto, comprensivo 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 al rapporto del Gruppo viene aggiunto il LTV della partecipazione che IGD detiene al 40% nel Fondo Juice e nel Fondo Food.

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)	30/06/2024	31/12/2023
<b>Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Development</b>	<b>160</b>	<b>5.032*</b>
<b>Investment properties</b>	<b>6.950</b>	<b>20.132**</b>
<i>Incremental lettable space</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>No incremental lettable space</i>	<i>4.413</i>	<i>10.476</i>
<i>Tenant incentives</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	<i>2.537</i>	<i>9.656</i>
<b>Capitalised interest (if applicable)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total CapEx</b>	<b>7.110</b>	<b>25.164</b>

\*Al netto di fatture in compensazione per Euro 1.878 migliaia che diminuiscono l'effettivo investimento nel progetto Officine Storiche.

\*\*Include Euro 1.802 migliaia di costi relativi ai lavori di ripristino del centro commerciale Lungo Savio post alluvione.

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

Tra Investment properties, nella voce No incremental lettable space, sono comprese le capex destinate a favorire l'ingresso di nuovi operatori e quelle per 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 del primo semestre 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 intermedia sulla Gestione ai paragrafi:

- 1.5 Analisi patrimoniale e finanziaria
- 1.8 Eventi rilevanti del semestre – Investimenti

ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.5) 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 2.6.2).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 1.9 "Il portafoglio immobiliare" della Relazione intermedia sulla Gestione e al paragrafo 2.6.3 "Uso di stime" riportato nelle Note di commento.

Unitamente al bilancio vengono pubblicati, al paragrafo 1.10 "Valutazioni degli esperti indipendenti" della Relazione intermedia sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 30 giugno 2024, 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 1.9 "Il portafoglio immobiliare" della Relazione intermedia sulla Gestione.



## 1.7. // 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.

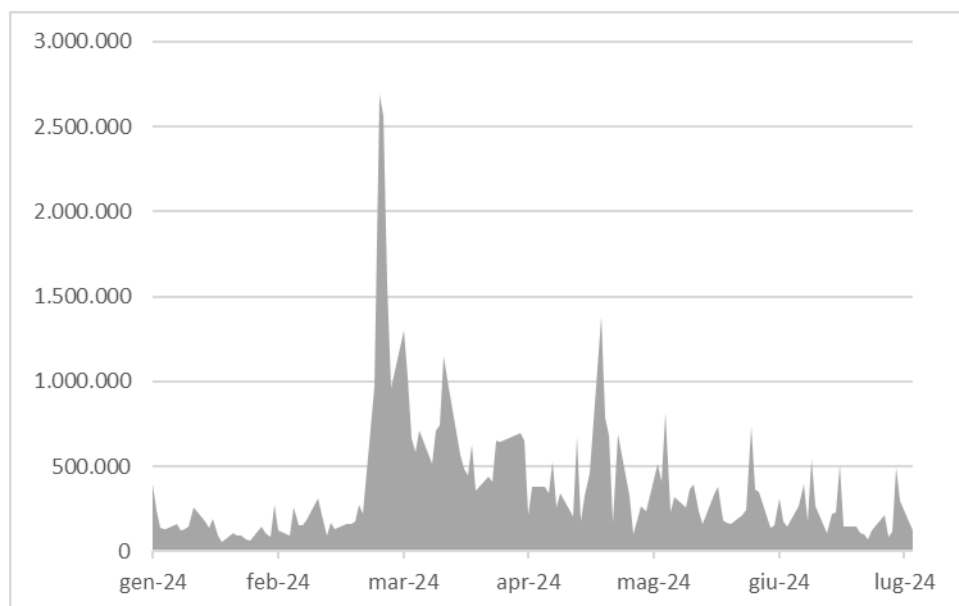
Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, S&P, Stoxx.

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

Il titolo IGD è inoltre un componente di sei 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.

IGD ha al proprio attivo 13 rating ESG indipendenti e unsolicited, oltre a 2 rating solicited, da parte di CDP e GRESB.

### Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2024

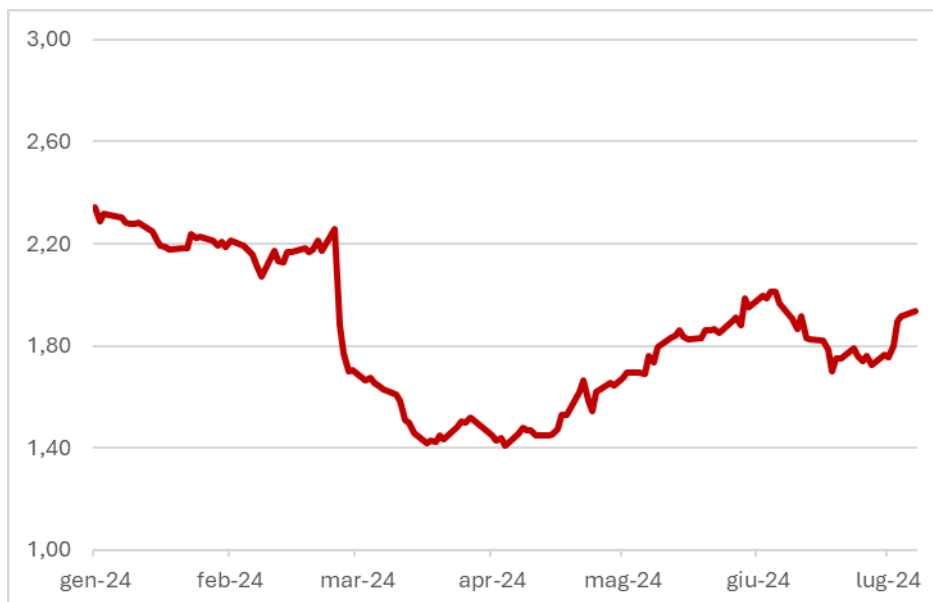


Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel primo semestre 2024 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD sono stati pari a 393.977 pezzi, in incremento del 25,4% rispetto ai volumi medi giornalieri del primo semestre 2023, per un totale

di 314.217 pezzi. La seduta borsistica del 27 febbraio 2024, in corrispondenza con la pubblicazione dei risultati dell'Esercizio 2023, ha fatto registrare il picco della prima metà dell'anno, con 2.689.551 azioni scambiate.

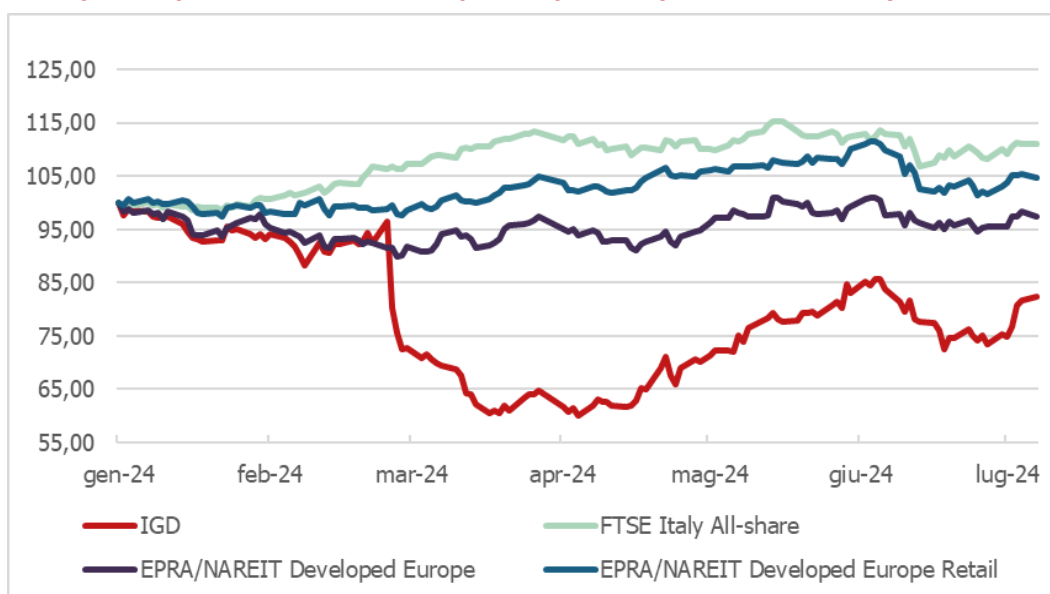
#### Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2024



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il prezzo del titolo IGD ha registrato un decremento del 25,2% nel corso dei primi sei mesi del 2024: a partire dal livello di 2,305 Euro del 29 dicembre 2023, ha infatti toccato 1,724 Euro nella seduta del 28 giugno 2024. Il massimo della prima metà del 2024 è stato segnato il 2 gennaio, a 2,345 Euro mentre il minimo del periodo è stato raggiunto il 5 aprile scorso, in corrispondenza di 1,406 Euro.

#### 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 EPRA e Borsa Italiana

IGD, che aveva chiuso l'anno con l'esito positivo dell'articolata operazione di liability management condotta a novembre 2023, ha aperto il 2024 sui massimi, per mantenere poi quotazioni superiori a 2,20 Euro sino alla data di pubblicazione dei risultati annuali 2023, il 27 febbraio scorso. Un contesto di tassi di interesse elevati, che ha continuato a condizionare i valori delle perizie immobiliari e reso più oneroso il costo del debito, oltre all'impossibilità di distribuire alcun dividendo, hanno provocato una reazione fortemente negativa sul titolo, con vendite che hanno portato il prezzo a testare livelli minimi, intorno a 1,4 Euro, tra fine marzo e inizio aprile 2024. Il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, votato dall'Assemblea del 18 aprile 2024, con la nomina di nuove figure nel ruolo Presidente e di Amministratore Delegato, ha poi dato l'avvio a un nuovo movimento del titolo al rialzo, temporaneamente interrotto dalla correzione generalizzata che i mercati europei hanno subito a inizio giugno, a fronte delle incertezze dello scenario politico. Con la positiva accoglienza delle linee guida del Piano Industriale 2025-2027, presentate lo scorso 4 luglio, il titolo sembra riprendere il proprio trend al rialzo.

L'andamento negativo registrato dal prezzo dell'azione IGD nel primo semestre 2024 si colloca in un contesto che ha visto rialzi generalizzati nei mercati azionari: la correlazione tra la performance del titolo IGD e quella dei principali indici di riferimento è perciò rimasta poco significativa, come già sperimentato nel corso del 2023. Aspetti legati allo specifico momento attraversato dalla Società, alle prese con l'esigenza di ridimensionare il proprio Loan to Value, hanno avuto un peso prevalente nell'orientare le valutazioni borsistiche dell'azione IGD, mentre gli aspetti positivi dello scenario, che hanno sostenuto in generale i rialzi dei mercati azionari, sono stati incorporati solo in parte nell'andamento del prezzo del titolo.

La prima parte del 2024, sui mercati finanziari, è stata infatti caratterizzata dalla crescente evidenza di un'inflazione in rientro verso i target fissati dalle Banche Centrali, con la BCE che è poi effettivamente intervenuta a giugno con un taglio di 25 punti base nei tassi di interesse, avviando così un percorso di allentamento della politica monetaria che la Fed ha invece per il momento rinviato. La prospettiva di un costo del denaro in flessione ha aumentato l'appetito per il rischio degli investitori che credono in una ripresa economica stabile, mentre ha reso più attraenti le valutazioni delle aziende.

Nella prima metà del 2024, perciò, l'indice Eurostoxx 600 ha complessivamente registrato un progresso dell'8,4%. L'indice del listino italiano, del quale IGD è uno dei componenti, ha leggermente sovraperformato l'indice europeo: il FTSE Italy All-Share Index ha infatti consuntivato un rialzo dell'8,8%, trainato soprattutto - come era accaduto nel 2023 - dalle brillanti performance dei titoli finanziari, che nell'indice del mercato italiano rivestono un elevato peso per capitalizzazione.

Il settore real estate, nonostante la resilienza operativa dimostrata da molte società del comparto, i livelli minimi raggiunti dalle valutazioni immobiliari e i benefici prevedibili da una discesa dei tassi di interesse, non ha ancora riconquistato le preferenze degli investitori. Al 30 giugno 2024, rispetto ai livelli di fine 2023, l'indice EPRA/Nareit Developed Europe mostrava una correzione del 5,2%. Nettamente migliore invece la performance dell'indice EPRA/Nareit Developed Europe Retail, in aumento dell'1,9% rispetto al 31 dicembre 2023, sulla scia di una diffusa ripresa delle metriche operative delle società del segmento.

## Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

### Copertura degli analisti

Al 30 giugno 2024, il target price di consensus dei cinque broker in copertura sul titolo IGD si attesta a 2,23 Euro. Gli analisti si concentrano prevalentemente su giudizi neutrali (due rating "Neutral" e uno "Hold"), con due broker che ne suggeriscono l'acquisto (un rating "Upside" e uno "Outperform"). Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

### Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2024 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 27 febbraio, per i risultati al 31 dicembre 2023;
- il 7 maggio, per i risultati al 31 marzo 2024.

Nel corso della prima parte del 2024, il management di IGD ha partecipato a eventi virtuali o in presenza, incontrando un totale di 43 investitori istituzionali. Beni 11 società di asset management sono state incontrate da IGD per la prima volta.

La Società ha preso parte alla sesta edizione dell'Italian Mid Cap Conference di Mediobanca, che si è tenuta il 23 gennaio 2024 a Milano, mentre ha partecipato alla STAR Conference di Borsa Italiana di Milano il 20 marzo scorso. Per dialogare con gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, il management della Società si è recato a Londra in occasione del London Real Estate Credit Investor Day, organizzato da Citi lo scorso 15 maggio.

Il management, insieme al team di Investor Relations, ha inoltre realizzato continuamente nel corso del semestre anche una serie di incontri one-on-one virtuali, con investitori equity e bondholder, che hanno manifestato interesse ad approfondire specifici temi al fine di potere valutare correttamente i risultati e le prospettive di IGD.

### Calendario finanziario 2024

**1° agosto** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024.

**7 novembre** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2024.

## 1.8. // Eventi rilevanti del semestre

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 di Deloitte & Touche per certificare la conformità al più importante standard 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 nominato i nuovi componenti del Collegio Sindacale.
- In data 18 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione, previa proposta del Comitato per le nomine e 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 finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2024.
- In data 4 luglio 2024, sono state presentate le linee guida nel nuovo Piano Industriale per il triennio 2025-2027. Il Piano verrà finalizzato e sarà presentato in forma completa entro la fine dell'anno.

## Investimenti

Nel primo semestre 2024 il Gruppo ha proseguito i lavori dei restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, le attività di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2024:

	<b>30/06/2024</b>
	<b>Euro/mln</b>
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,16
FIT-OUT Officine Storiche	1,54
Restyling Centro Leonardo	2,16
Manutenzioni straordinarie	3,06
Altri	0,19
Progetto IT	0,09
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>7,20</b>

### **Progetti di sviluppo**

#### **Progetto Porta a Mare**

Nel corso del primo semestre la società controllata Porta Medicea ha svolto lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 165 migliaia, relativo principalmente alla destinazione residenziale. Al 30 giugno 2024 sono state perfezionate le vendite di 2 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 30 rogiti e stipulate 5 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali.

#### **Interventi di restyling**

Al 30 giugno 2024 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

#### **Manutenzioni straordinarie**

Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.763 migliaia, relativi principalmente a interventi di restyling presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e il centro commerciale Le Maioliche e ai lavori di revamping presso i centri commerciali Le Maioliche e ESP.

## 1.9.// Il Portafoglio Immobiliare

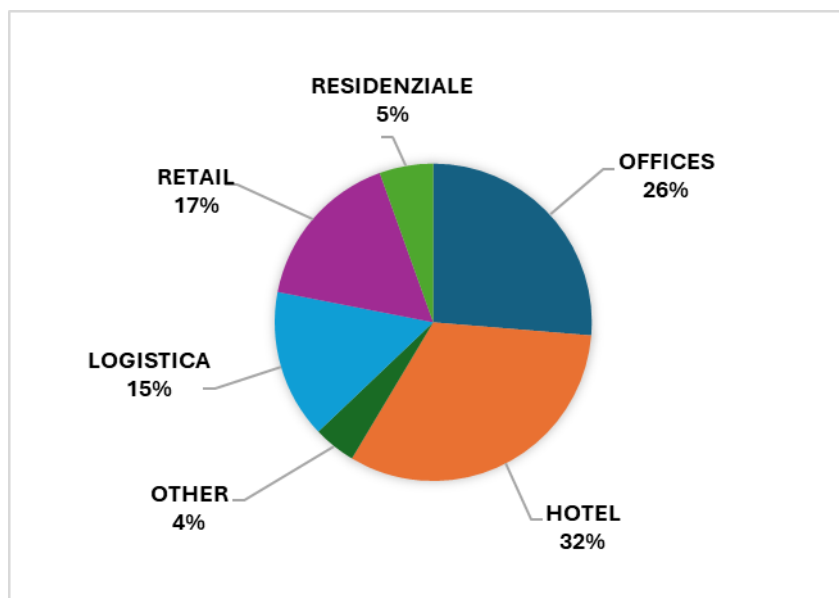
Per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare del primo semestre 2024 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno.

### IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Sebbene perduri la guerra russo-ucraina e la crisi israelo-palestinese, il rallentamento dell'inflazione e il taglio degli interessi da parte della BCE hanno ridato slancio alle attività di investimento nel mercato commercial real estate italiano. Nel primo semestre del 2024 si sono registrate transazioni immobiliari commerciali pari a 3,2 miliardi di euro registrando un incremento del +35% rispetto al primo semestre del 2023.

Il grafico seguente mostra la spaccatura degli investimenti del primo semestre per classe immobiliare:

**Grafico transato immobiliare commerciale Italia 1H2024**

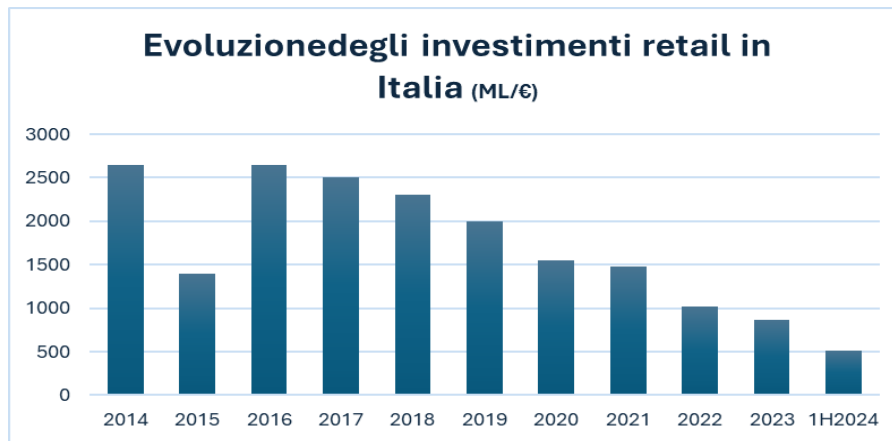


Fonte CBRE market 2Q2024

### IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO SEGMENTO RETAIL

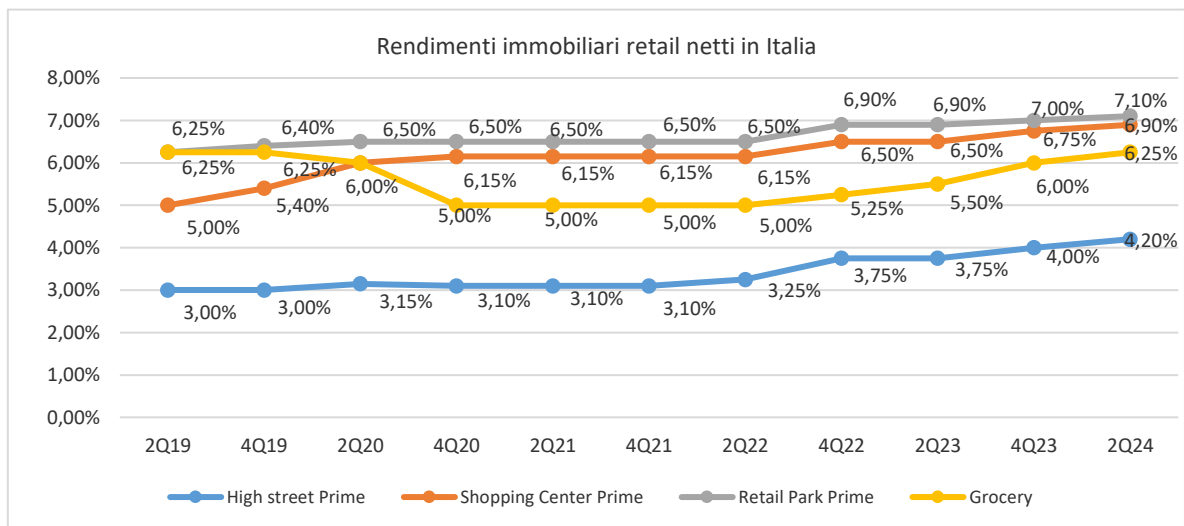
Il mercato immobiliare retail nel primo semestre del 2024 si è chiuso con un volume di transazioni pari a 510 milioni di euro registrando un incremento del 121% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente. Due operazioni nel segmento out of town hanno sostanzialmente determinato questo risultato e altrettante sono previste nei prossimi trimestri sia nel segmento out of town che nel segmento high street. La crescita dei volumi di investimento e il loro sensibile incremento nella dimensione segnano la fine del lungo periodo di repricing ed il ritorno all'azione degli investitori non opportunistici.



**Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2014-1H2024**

Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2024

Nel primo semestre 2024 il net prime yield dei centri commerciali è cresciuto dello 0,15% attestandosi a 6,90% mentre i canoni/mq prime rimangono stabili a 1.100 €/anno.



Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2024

**L'OFFERTA E PIPELINE SETTORE RETAIL**

Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2024

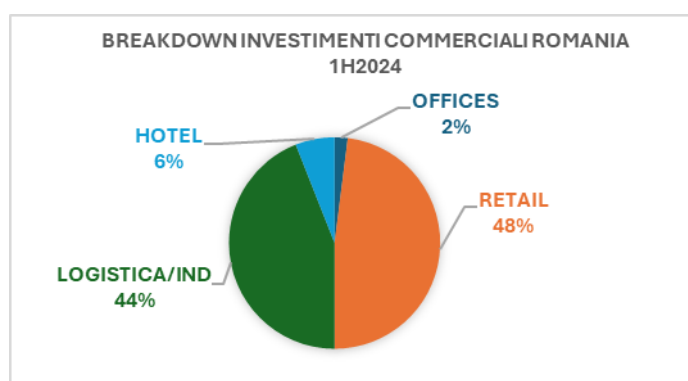
## IL MERCATO IMMOBILIARE ROMENO SEGMENTO RETAIL

L'economia rumena ha performato positivamente e per fine 2024 è stimata una crescita annua del PIL del 2,9%. Il tasso di disoccupazione continua la sua tendenza in riduzione e, dal picco del 6,1% degli anni covid, si stima si assesti al 5,3% per fine anno.

Si prevede che l'inflazione registrerà una riduzione consistente per fine 2024 attestandosi al 5,5% grazie all'aggiustamento dei prezzi agro-alimentari e alla riduzione dei prezzi delle importazioni.

Con una economia in ripresa, il mercato immobiliare rumeno nel primo semestre del 2024 ha registrato un volume di transazioni di 422 milioni di euro raggiungendo l'85% del transato dell'intero anno 2023.

Nel primo semestre del 2024 l'asset class retail è risultata la più attrattiva per gli investitori con il 48% del totale transato, seguita dall'asset class logistica con il 44%, dall'asset class hotel con il 6% e dall'asset class office con il 2%.



Nel primo semestre del 2024 è stata immessa sul mercato circa 107.000 mq di nuova GLA commerciale su tutto il territorio nazionale. Il progetto più grande inaugurato nel primo semestre 2024 è stato lo SM Arges Mall di Pitesti di proprietà di Prime Kapital con 51.400 mq di GLA. Con questa nuova immissione, lo stock totale di GLA commerciale ha raggiunto i 4,45 milioni di mq.

In questo semestre, contrariamente a quanto verificatosi negli ultimi periodi, l'offerta di nuova GLA - tipologia shopping mall è stata maggiore (61%) rispetto a quella retail park (39%) portando l'intero stock commerciale ad essere costituito per il 59% da shopping mall tradizionali e per il 49% da retail park.

Sta prendendo sempre più piede in Romania il formato cosiddetto retail-tainment. Sia le nuove realizzazioni che i centri esistenti tramite gli ampliamenti stanno aumentando nel mix l'offerta di intrattenimento e attività così dette esperienziali.

Per fine 2024 si prevede il rilascio di ulteriori 70.400 mq di nuova GLA commerciale costituita al 90% da retail park.

I canoni nei centri commerciali prime al 30 giugno 2024 risultano essere di 80€ mq/mese corrispondenti a 960 € mq/anno mentre il prime yield si attesta all'8%.

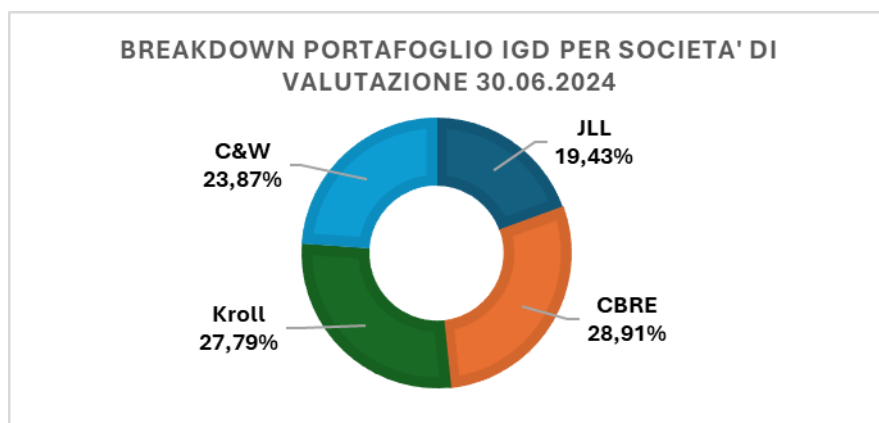
### 1.9.1. Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2024 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD è stato valutato con il metodo del Fair value da periti indipendenti per 1.697.182.300 euro. Al portafoglio in proprietà va aggiunto il portafoglio in leasehold che, alla stessa data, ha raggiunto un valore di mercato di 13.480.000 euro.

## IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è costituito per il 98,48% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,52% da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo al 30 giugno 2024 sono esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati a maggio del 2023 per la durata di quattro semestri.



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di fair value al 30 giugno 2024 per valutatore in Italia e Romania

Importi in Euro milioni	Fair Value	Fair Value	Fair Value
	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
	Totale	Italia	Romania
C&W	405,17	405,17	0
CBRE	490,6	440,16	50,44
KROLL	471,60	402,30	69,30
JLL	329,81	329,81	0
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>1.697,18</b>	<b>1.577,44</b>	<b>119,74</b>

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2024 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	65	12	1.000	1.077
KROLL	62	24	0	86
JLL	54	7	0	61
C&W	27	18	0	45
<b>Totale compensi</b>	<b>208</b>	<b>61</b>	<b>1.000</b>	<b>1.269</b>

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.

Le categorie di immobili che compongono il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2024 sono:

- **“Iper e super”**: la classe Iper e super conta 8 ipermercati distribuiti su 4 regioni del territorio italiano per un totale di circa 84.160 mq di GLA. 5 ipermercati hanno una GLA compresa tra i 6.000 e 10.000 mq, 3 ipermercati una GLA compresa tra 14.000 e 17.000 mq. Ad aprile 2024, a seguito del perfezionamento della cessione del portafoglio Food, sono usciti dal perimetro di questa asset class 11 ipermercati/supermercati per un totale di 86.000mq di GLA;

- **“Gallerie e retail park”**: la categoria si costituisce di 25 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 429.500 mq di GLA. 16 gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq, le restanti 9 gallerie hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq. Ad aprile 2024, a seguito del perfezionamento della cessione del portafoglio Food, sono usciti dal perimetro di questa asset class 2 Gallerie/RP per un totale di 15.200 mq di GLA.

Al 30 giugno 2024 11 gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use con votazione da Very Good ad Excellent nelle categorie Asset performance e Building management e 3 ulteriori gallerie sono in attesa del rilascio della certificazione. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo è certificato ISO14001. Dal 2022 il sistema di prevenzione e mitigazione del rischio infezioni applicato dal Gruppo presso le gallerie/RP e la sede ha ottenuto la certificazione Biosafety Trust di RINA.

Gli impianti della maggioranza delle gallerie del portafoglio immobiliare italiano sono gestiti con sistemi BMS (building management system) e dotati di contatori divisionali per il monitoraggio e l’ottimizzazione dei consumi energetici. 7 gallerie commerciali sono attrezzate con impianti f.e.r. (fonti energia rinnovabile).

24 gallerie sono servite da mezzi pubblici; 17 gallerie sono dotate di colonnine di ricarica per auto elettriche ed una anche per la ricarica di biciclette elettriche. 15 gallerie sono raggiungibili tramite pista ciclabile.

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

- **“Altro”**: la categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive per un totale di 6 immobili di circa 9.600 mq di GLA;

- **“Progetto Porta a Mare”**: si tratta di un complesso immobiliare multifunzionale con un mix di destinazioni d’uso residenziale, uffici, commerciale, RTA e alberghiero in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 32.470 mq (escluso parcheggi) di superficie lorda di pavimento (SLP). L’area di ubicazione del progetto è sita nella zona del vecchio porto di Livorno prossimo al centro città. Data l’ampiezza, il progetto è stato suddiviso in 5 sub ambiti: Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale.

Al 30 giugno 2024, il sub ambito Mazzini, costituito da residenze, una galleria commerciale, una palazzina uffici e parcheggi, risulta interamente completato. La galleria commerciale, all’apertura al pubblico, è stata riclassificata nell’asset class Gallerie/RP; la palazzina uffici è stata venduta così come tutte le residenze con relative pertinenze; rimangono in questo ambito solo alcune unità immobiliari residuali adibite a posti auto e box auto oltre alla componente di parcheggio privato ad uso pubblico.

Il sub ambito Officine, costituito da una piastra commerciale, residenze con relative pertinenze, posti auto privati e a uso pubblico, è stato completato nel secondo semestre del

2023. La piastra commerciale è stata riclassificata nell'asset class Gallerie/RP ed accorpata alla già presente Galleria Mazzini costituendo un'unica galleria ridenominata Porta a Mare Waterfront; le residenze con relative pertinenze risultano completate e in fase avanzata di vendita, i parcheggi risultano completati.

I restanti sub ambiti Lips, Molo e Arsenale sono, invece, ancora terreni dotati di permesso di costruire.

L'intero complesso immobiliare è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Particolare attenzione è stata prestata alla mobilità pedonale e ciclopedonale tra gli edifici, il tessuto cittadino esistente e il porto turistico.

Tutti gli edifici sono stati progettati in classe A. L'impianto per la climatizzazione è stato realizzato con una centrale termo frigorifera polivalente che scambia in acqua di mare sfruttando l'inerzia termica e riducendo sensibilmente il fabbisogno di energia elettrica. I gas refrigeranti utilizzati sono a GWP molto basso (R513) mentre i materiali usati in fase di costruzione sono stati tutti a marchio CE con priorità per quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;

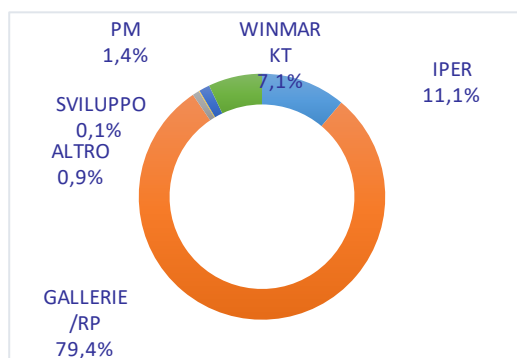
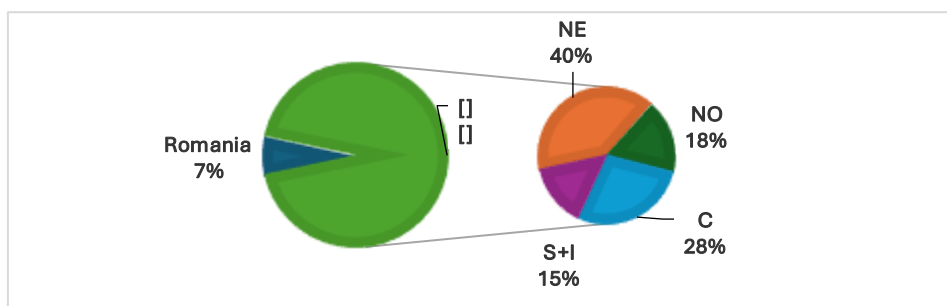
- **"Iniziative di sviluppo dirette"**: la classe si costituisce di un'unica area sita in prossimità del centro commerciale Porto Grande, destinata all'ampliamento del centro commerciale per circa mq 5.000 di GLA;
- **"Winmarkt"**: un portafoglio di 14 immobili a uso commerciale per circa 92.500 mq di GLA ed 1 immobile ad uso uffici di 3.100 mq di GLA distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 95.600 mq di GLA. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di 13 principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest. Le 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:

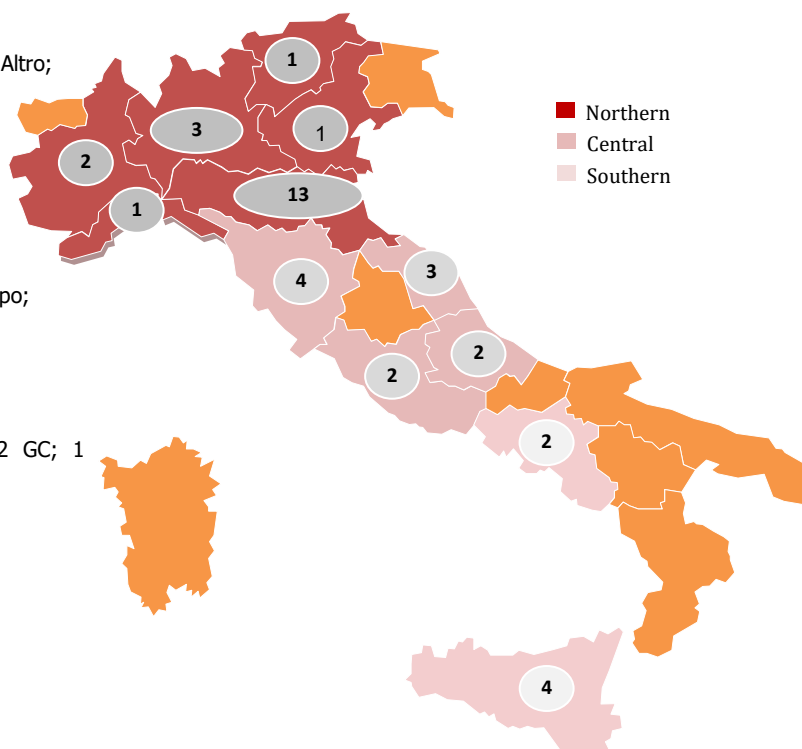
- 8 Ipermercati e supermercati
- 25 Gallerie e retail park
- 1 Immobile per trading (Progetto Porta a Mare)
- 6 immobili classificati Altro
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette

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 30 giugno 2024****Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 30 giugno 2024****PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD**

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 30 giugno 2024 si costituisce di 2 gallerie commerciali ubicate sul territorio italiano rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno (LI) per un totale di circa 20.000 mq di GLA.

**Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2024****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 30.06.2024****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 e in leasehold e Romania gestito dal Gruppo IGD.

ITALIA

Perito	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altre/Aree esterne (mq)	Proprietà immobiliare	Data apertura	Data ultimo ampliamento/ristyling/riduzione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altre/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
D&P	Centro Commerciale e Retail Park Conà	Conigliano (TV)	20.464	//	IGD SID SPA	2010	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2021	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	58	9		1.550	Maison du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 6.972 mq da dicembre 2019 - AV 4.356
D&P	Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	20.975	1.850	IGD SID SPA	2002	2017	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCasa, H&M, Multiplex Stelle, Kiabi, Casa, Clayton, Diverso	Ipercoop	9.614
D&P	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	11.145	5.173	IGD SID SPA	2002	2019 restyling parziale e nuova MS PT - 2021 riduzione per - 2022 nuova Galleria P1	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	27	7	2	1.260	Euronics, Piazza Italia, Azzurra Sport, Pecco	Ipercoop	5.870
D&P	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.561	//	IGD SID SPA	2010	2022 riduzione per e ampliamento Galleria	100	Plena Proprietà	46	8		1.700	Expert, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.203
D&P	Centro Commerciale Kanakè	Gravina di Catania (CT)	21.252	//	IGD SID SPA	2009	2022 riduzione per e ampliamento Galleria	100	Plena Proprietà	69	10		1.320	Addis, Euronics, OVS, Conbipel, Piazza Italia	Ipercoop	7.221
D&P	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelio (RM)	36.062	//	IGD SID SPA	2009	2021 riduzione per e ampliamento Galleria (1 Nuova MS)	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	99	16		3.800	Designal, Azzurra Sport, Piazza Italia, Ovi, Scarpamondo, New Yorker, Euronics, Orizzonte, Moty Deck	Spazio Conad	5.262
C&W	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD SID SPA	2004	//	100	Plena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovissae, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	4.500
C&W	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SID SPA	1998	2017	100	Plena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Ulineuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS, Kiabi, Casa, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
C&W	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SID SPA	1992	//	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Camseu	Ipercoop (non di proprietà)	11.500
C&W	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SID SPA	2011	//	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	88	7		2.854	H&M, Ulineuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	12.625
C&W	Galleria Commerciale Gran Rondà	Crema (CR)	14.905	//	IGD SID SPA	1994	2018 riduzione per e ampliamento Galleria	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	40	4	presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Ovissae, Euronics, Pecco, DM	Ipercoop (non di proprietà)	//
C&W	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SID SPA	1996	2022	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	33	4			Ovs, Piazza Italia, Callope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	11.000
C&W	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SID SPA	1996	2007	100	Plena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)		4			Medaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Pecco	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	7.017	//	IGD SID SPA	1989	2015	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	33	4		1.450	Librerie Coop, Ulineuro, Scarpe&Scarpe, Pecco, Rondello	Ipercoop (non di proprietà)	11.480
JLL	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Telesino (CB)	12.571	3.610	IGD SID SPA	2001	2014	100	Plena Proprietà	45	7	3	1.730	Ulineuro, Piazza Italia, Terranova, HappyCasa, Kiabi	Ipercoop	14.127
JLL	Centro Commerciale Leonardo	Inola (BO)	14.874	//	IGD SID SPA	1992	2024	100	Plena Proprietà	60	7			OVS, Medaworld, King Sport, Terranova	Ipercoop	15.862
JLL	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.121	//	IGD SID SPA	2016	//	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SID SPA	2002	//	100	Plena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.476
JLL	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SID SPA	2003	//	100	Plena Proprietà (solo ipermercato + MS da riduzione per)		5			Conbipel, Euronics, Pecco, HappyCasa	vedi Iper Fonti	
CBRE	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12.353	543	IGD SID SPA	2001	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2022 - restyling 2023	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Portobello, Ulineuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 2019 mq 8.360 AV 4.680 mq
CBRE	Centro Commerciale Le Maialiche	Firenze (RA)	25.318	//	IGD SID SPA	2009	2019 riduzione per - ampliamento Galleria 2021	100	Plena Proprietà	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricolfer	Ipercoop	NE nuova GLA ridotta 2019 mq 6.163 AV mq 3.906
CBRE	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SID SPA	1999	2014	100	Plena Proprietà	66	9		2.650	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann	HP SCOLE 965 da 2024	9.570
CBRE	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22.758	//	IGD SID SPA	2003	2015	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Notorious cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.254	//	IGD SID SPA	2005	2018	50	Plena Proprietà	15	2		1.320	UCI, WeArena, TEDI	Despar	3.715
CBRE	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.235	//	IGD SID SPA	2007	2014	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	39	8		4.500	Jytk, OVS, Librerie Coop, Brico ID, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	12.550
CBRE	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asi (AT)	15.994	245	IGD SID SPA	2009	//	100	Plena Proprietà (escluso ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	I Gigante (non di proprietà)	//
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.087	//	IGD SID SPA	2014	//	100	Plena Proprietà	23	1			Ulineuro Coop	Coop	1.440
CBRE	Officine Storiche	Livorno (LI)	16.449	//	IGD SID SPA	2023	//	100	Plena Proprietà	24	4			McDonald's, JD Sports, Giocchi Preziosi, Waggy		
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.640	//	CSI SPA e COPAN HOLDING SPA	1995	2006	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pitarosso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.288
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.105	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Ovissae, Librerie Coop, Bala, Swarovski	Ipercoop	



## ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Salling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/resyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.648	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, Fianco, Peppo	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.909	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.928	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevdia, Jolidon, Bigotti, Massini, Peppo, 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, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevdia, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Peppo, Reshosh	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Alex, Vodafone, Sevdia, Peppo	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.743	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Peppo	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, Alex, 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	//		Alex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, Peppo			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Peppo, 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	//		Alex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshosh, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Peppo			
<b>TOTALE Gallerie</b>		<b>92.218</b>	<b>79.099</b>	<b>1.607</b>	<b>8.388</b>													
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.142	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	2						
<b>TOTALE Generale</b>		<b>95.360</b>	<b>81.236</b>	<b>2.151</b>	<b>8.719</b>													

## 1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

Nella tabella seguente vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nel semestre in termini di valore.

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD					Totale Gruppo IGD	Iniziativa di sviluppo dirette		Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania		Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)			
<b>Valore contabile 31.12.2023</b>	<b>399,79</b>	<b>1.404,80</b>	<b>15,45</b>	<b>1.820,04</b>	<b>122,02</b>	<b>1.942,06</b>	<b>2,06</b>	<b>23,97</b>	<b>1.968,09</b>	<b>16,99</b>	<b>1.985,08</b>
Incrementi per lavori 2024	0,03	6,49	0,00	6,52	0,27	6,79	0,00	0,16	6,95	0,00	6,95
Cessione immobili	(209,20)	(53,33)	0,00	(262,53)	0,00	(262,53)	0,00	(0,03)	(262,56)	0,00	(262,56)
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
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
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
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(1,58)	(10,58)	(0,18)	(12,34)	(2,55)	(14,89)	(0,22)	(0,19)	(15,30)	(3,50)	(18,80)
<b>Valore contabile 30.06.2024</b>	<b>189,04</b>	<b>1.347,38</b>	<b>15,27</b>	<b>1.551,69</b>	<b>119,74</b>	<b>1.671,43</b>	<b>1,84</b>	<b>23,91</b>	<b>1.697,18</b>	<b>13,49</b>	<b>1.710,67</b>

## 1.9.2.1. ITALIA

## IPERMERCATI E SUPERMERCATI

5 ipermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), i restanti 6 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 30 giugno 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	30/06/2024
JLL	52%
CBRE	16%
KROLL	10%
C&W	22%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Per questa categoria di immobili tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del discounted cash flow (DCF).

CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di dieci anni, mentre Kroll ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere e al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value totale della categoria Iper è stato valutato pari a 189,01 milioni di Euro registrando una riduzione di valore di -52,72% (-210,76 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente per la fuoriuscita dal perimetro di 11 iper/super a seguito della cessione del portafoglio Food. A perimetro costante la riduzione di fair value è stata di -0,83% (-1,58 milioni di Euro in valore assoluto) dovuta sostanzialmente ad una ridotta indicizzazione dei canoni rispetto al semestre precedente.

Nelle valutazioni del semestre si sono registrate compressioni dei tassi di attualizzazione e del cap out dovute al decremento del tasso medio d'inflazione stimato utilizzato nei DCF e alla riduzione del tasso di sconto da parte della BCE.

A parità di perimetro, l'actual yield dell'asset class Iper si è abbassato al 7,14% registrando un decremento del -0,17% rispetto al semestre precedente.

A parità di perimetro, il gross exit yield si è assestato al 6,82% con un leggero decremento del -0,02% rispetto al semestre precedente.

Sempre a perimetro costante, il gross initial yield medio ponderato si è attestato a 6,56% registrando un leggero decremento di -0,02% rispetto al semestre precedente.

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 30 giugno 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	30/06/2024
JLL	16%
CBRE	30%
KROLL	27%
C&W	27%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

Il fair value totale di questa categoria immobiliare è stato valutato 1.347,40 milioni di Euro registrando una riduzione del -4,09% (-57,42 milioni di Euro in valore assoluto). La sensibile riduzione di fair value avvenuta nel semestre è dovuta alla riduzione di 2 unità del perimetro a seguito della cessione del portafoglio Food.

A parità di perimetro, rispetto al semestre precedente, il fair value ha registrato una riduzione più contenuta dello -0,31% (-4,16 milioni di Euro in valore assoluto) concentrata nelle gallerie con maggiori difficoltà (value add).

A parità di perimetro il tasso di attualizzazione medio ponderato per l'asset class Gallerie/RP è decrementato dello -0,04% rispetto al semestre precedente assestandosi all' 8,41%.

Il gross cap out medio ponderato a perimetro costante ha subito invece una decompressione dello 0,15% rispetto al 31 dicembre 2023 assestandosi all' 8,55%. La decompressione del tasso di uscita evidenzia un ritardo di adeguamento rispetto alla riduzione del tasso di inflazione e del tasso BCE.

Il gross initial yield medio ponderato della categoria a perimetro costante si è assestato al 7,63% con un incremento dello 0,15% rispetto al semestre precedente dovuto sostanzialmente alla riduzione del valore del fair value.

Il financial occupancy rate si è attestato a 94,38% registrando, a perimetro costante, un miglioramento del +0,32% rispetto al semestre precedente.

### INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2024 la categoria è stata valutata dall'esperto indipendente CBRE con il metodo della trasformazione. Alla data il fair value è stato stimato pari a 1,84 milioni di Euro registrando una riduzione del -10,66% rispetto al 31 dicembre 2023 (220 mila Euro in valore assoluto) per riduzione della stima dei ricavi da cessione.

### PROGETTO PORTA A MARE

Al 30 giugno 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 30 giugno ciò che rimane da sviluppare del Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini: si costituisce di 1 box auto privato, 3 posti auto residenze, 30 box auto locati e 1 parcheggio privato ad uso pubblico;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale con pertinenze, posti auto privati ad uso pubblico) per un totale residuale di 1.486 mq di SLP relativo alle residenze ancora da vendere. Questo ambito ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e a fine 2023 risultano vendute 30 unità abitative, 27 box e 10 posti auto per il comparto residenziale. Il comparto commerciale a settembre del 2023 è stato ceduto alla società del Gruppo IGD e a novembre è stato aperto al pubblico;
- Lips: terreni con permesso di costruire per 15.867 mq di SLP a destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA;
- Molo Mediceo: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.350 mq di SLP a destinazione retail, terziario e RTA;
- Arsenale: terreni con permesso di costruire per un totale di 7.771 mq di SLP a destinazione retail, terziario e RTA.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili al 30 giugno 2024 è stato di 23,91 milioni di Euro registrando una riduzione di valore del -0,25% (-60 mila Euro in valore assoluto)

rispetto al semestre precedente. La riduzione del fair value è dovuta sostanzialmente alla vendita di una pertinenza del comparto residenziale dell'ambito Officine.

Il progetto Porta Mare al 30 giugno 2024 è stato valutato dagli esperti indipendenti Kroll e CBRE con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2024
CBRE	30%
KROLL	70%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

### ALTRO

La categoria immobiliare "Altro" al 30 giugno 2024 è stata valutata 15,28 milioni di Euro registrando un decremento di valore di -0,18 milioni di Euro (-1,14% in percentuale) rispetto al semestre precedente.

Questa classe di immobili al 30 giugno 2024 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2024
JLL	97%
KROLL	2%
CBRE	1%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

### 1.9.2.2. ROMANIA

Gli immobili della categoria immobiliare Winmarkt al 30 giugno 2024 sono ruotati completamente tra i due storici esperti indipendenti CBRE e Kroll che li hanno valutati con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Winmarkt	30/06/2024
CBRE	58%
KROLL	42%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di 15 anni per gli immobili del perimetro Kroll e di 10 anni per gli immobili del perimetro CBRE.

Il fair value al 30 giugno 2024 è stato valutato pari a 119,74 milioni di Euro registrando un decremento totale del 1,87% (-2,28 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre da imputarsi totalmente all'asset class Gallerie che ha perso il 2%. Il fair value dell'asset uffici ha registrato un miglioramento del 3,45%.

Il gross initial yield medio ponderato delle gallerie alla data della valutazione è incrementato di +0,14% rispetto al semestre precedente attestandosi all'8,72% come conseguenza della riduzione del canone di locazione delle nuove commercializzazioni concesso per incrementare l'occupancy.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato delle gallerie ha registrato una leggera decompressione del +0,03% rispetto al semestre precedente raggiungendo la percentuale del 8,95%.

Il gross cap out medio ponderato delle gallerie ha registrato un incremento del +0,20% rispetto al semestre precedente raggiungendo la percentuale del 9,40%.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha perso lo 0,69% rispetto al semestre precedente attestandosi al 95,52%.

Nella tabella seguente sono riepilogati i principali dati del patrimonio immobiliare Italia e Romania sopra commentati:

**Riepilogo dati al 30.06.2024:**

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	<i>% portafoglio Gruppo</i>	<i>gross initial yield</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale /mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati e Supermercati	8	84.200	11,1%	6,56%	6,82%	7,14%	100%	148	145
Gallerie commerciali Italia	25	429.500	79,4%	7,63%	8,55%	8,41%	94,38%	231	245
Totale Italia IPER e Gallerie	33	513.700	90,5%	7,50%	8,33%	8,25%	94,96%	216	229
Gallerie Romania	14	92.500	6,9%	8,72%	9,40%	8,95%	95,52%	105	111
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>47</b>	<b>606.200</b>	<b>97,4%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,32%</b>	<b>8,21%</b>	<b>95,01%</b>	<b>199</b>	<b>211</b>

**Riepilogo dati al 31.12.2023:**

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	<i>% portafoglio Gruppo</i>	<i>gross initial yield</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale /mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati e Supermercati	19	170.100	20,3%	6,82%	6,97%	7,33%	100%	148	140
Gallerie commerciali Italia	27	447.100	71,4%	7,52%	8,42%	8,50%	94,19%	227	231
Totale Italia IPER e Gallerie	46	617.200	91,7%	7,37%	8,09%	8,24%	95,29%	203	205
Gallerie Romania	14	92.400	6,1%	8,59%	9,20%	8,92%	96,21%	107	109
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>60</b>	<b>709.600</b>	<b>97,7%</b>	<b>7,30%</b>	<b>7,94%</b>	<b>8,07%</b>	<b>95,36%</b>	<b>198</b>	<b>205</b>

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

Categoria	Valore contabile 30/06/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
<b>Investimenti immobiliari</b>					
<b>Gruppo IGD</b>					
Ipermercati e Supermercati	189,01	fair value	189,01	399,77	(210,76)
Gallerie commerciali Italia	1.347,39	fair value	1.347,39	1.404,82	(57,43)
Altro	15,27	fair value	15,27	15,44	(0,17)
<b>Totale Italia</b>	<b>1.551,67</b>		<b>1.551,67</b>	<b>1.820,03</b>	<b>(268,36)</b>
Gallerie Commerciali Romania	116,84	fair value	116,84	119,12	(2,28)
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,90	0,00
<b>Totale Romania</b>	<b>119,74</b>		<b>119,74</b>	<b>122,02</b>	<b>(2,28)</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>1.671,41</b>		<b>1.671,41</b>	<b>1.942,05</b>	<b>(270,64)</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Terreni e costi accessori	1,84	costo rettificato / Fair value	1,84	2,06	(0,22)
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>1,84</b>		<b>1,84</b>	<b>2,06</b>	<b>(0,22)</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Progetto Porta a Mare	23,93	fair value/costo rettificato	23,93	23,99	(0,06)

Categoria	Valore contabile 30/06/2024	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	13,48	fair value	13,48	16,98	(3,50)
<b>Totale diritti d'uso</b>	<b>13,48</b>		<b>13,48</b>	<b>16,98</b>	<b>(3,50)</b>

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2024		Valore di mercato 30/06/2024	Valore contabile 31/12/2023	Variazione
<b>Totale</b>	<b>1.710,67</b>		<b>1.710,66</b>	<b>1.985,08</b>	<b>(274,42)</b>

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 30.06.2024 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
<b>PORTO GRANDE</b>	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-25	ca. 9,9 Mln/€	1,84	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
<b>Totale</b>						<b>1,84</b>		

## **1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti**



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

Via Filippo Turati, 16/18  
20121 Milano  
Tel +39 02 63799 1  
Fax +39 02 63799 250  
PEC: [finance@pec.cwlp.it](mailto:finance@pec.cwlp.it)  
[cushmanwakefield.it](http://cushmanwakefield.it)

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

**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA

**PROPRIETÀ:** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

**DATA RAPPORTO:** 15 LUGLIO 2024

**DATA VALUTAZIONE:** 30 GIUGNO 2024

**NOSTRO RIFERIMENTO:** VAL/CL/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-240630-01-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-240630-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-240630-01-ITA.



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-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 Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per la galleria commerciale Gran Rondo a Crema da giugno 2014 a dicembre 2015 e per la galleria Millenium a Rovereto da giugno 2015 a dicembre 2018. L'intero portafoglio è stato valutato in data 30/06/2023 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.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

## 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-240630-01-ITA

### 1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-240630-01-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-240630-01-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-240630-01-ITA*.

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

### 1.14 COMMENTO SUI FATTORI ESG

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

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

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, dovrete 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 dovrete richiederli 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-240630-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.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-240630-01-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-240630-01-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.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

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:

**€399.100.000**

**(Trecentonovantanovemilionicentomila 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-240630-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €405.173.900.

#### 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.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-240630-01-ITA

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** 12 Luglio 2024

**Data di Valutazione** 30 Giugno 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 Sviluppo** Il valore dei progetti di sviluppo immobiliare è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Gli asset in fase di sviluppo si rivolgono a una tipologia specifica di acquirenti e possono subire impatti significativi dovuti a diversi fattori quali condizioni economiche più ampie, fluttuazioni di offerta e domanda di prodotto, variazione dei costi di costruzione e disponibilità e costo di finanziamento per sviluppi. Tutti questi fattori (e altri ancora) potrebbero avere un impatto significativo sul valore e sulla domanda per quanto in oggetto.

In futuro ci saranno diversi fattori chiave che influenzeranno la redditività dei progetti e i sottostanti valori dei terreni. Inoltre, notiamo che il monitoraggio e la governance dei sistemi bancari potrebbero limitare significativamente il capitale a disposizione per gli sviluppi e aumentarne il costo di finanziamento.

Come già sperimentato in precedenti cicli di mercato, il valore dei progetti di sviluppo immobiliare può subire rapide e significative correzioni di prezzo, in seguito al cambiamento dei fattori di offerta, domanda e costo. Si consiglia vivamente al Destinatario Finale di considerare questo rischio intrinseco nelle proprie decisioni di investimento e di finanziamento. In questo senso, si consiglia cautela nei finanziamenti e negli investimenti.

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

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



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 (oIGD SIIQ SpA**

**Cliente)**

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 Pratoschiero	Isola d'Asti
IGD SiiQ	Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SiiQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
IGD SiiQ	Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno

IGD SiiQ	Galleria	OFFICINE STORICHE	Via Edda Fagni 15	Livorno
IGD SiiQ	Negozi	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna
IGD SiiQ	Investimenti	PORTA A MARE - Livorno	Porta a Mare	Livorno

### 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

<b>Fine della Titolarità</b>	Investimento
<b>Incarico</b>	Valutare il diritto di Piena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, 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
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
<b>Scopo della Valutazione</b>	La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.
<b>Fair Value secondo IFRS 13</b>	<p><b>€ 490.050.500(EURO) IVA esclusa.</b></p> <p>Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato".</p> <p>Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta.</p>

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

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

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

**Assunzioni Speciali** Nessuna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Deroghe dalle Assunzioni Standard** Nessuna.

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

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

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

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

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

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

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

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

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

CBRE – Valuation &amp; Advisory Services

T: 02 9974 6000  
F: 02 9974 6050  
W: www.cbre.it



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



Agrate Brianza, 23 luglio 2024  
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 30 giugno 2024 di un portafoglio immobiliare costituito da n. 9 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 30 giugno 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](mailto:info.krolladvisory@kroll.com)  
[krolladvisory@pec.kroll.com](http://krolladvisory@pec.kroll.com)

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



## Definizioni

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

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

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

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

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

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

“Superficie lorda” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera 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 giugno 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 Reddittuale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  - **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  - **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),** basato:
    - sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;



Sezione 01  
Lettera Valori

-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 migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato il sopralluogo presso la Proprietà di Guidonia Montecelio (RM) 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 (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)) e le n. 6 Proprietà ubicate in Romania, 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.

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 30 giugno 2024, il Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

**Euro 471.600.000,00**

**(Euro Quattrocentosettantunomilioneisecentomila/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 6 giugno 2024 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato la riduzione di 25 punti base dei tassi di interesse. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa da 4,50% a 4,25%. Inoltre, è stato 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 nella prima parte dell'anno; occorre dunque monitorare l'andamento delle transazioni.

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, 23 luglio 2024

Pos. n° 26953R02 – 26955R02

**KROLL Advisory S.p.A.**

Redatto da:

Gianluca Molli  
Associate Director

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:

Cinzia Previtali  
Director

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico  
Managing Director

Advisory & Valuation Dept.

Savino Natalicchio  
Managing Director

Special Divisions & Feasibility Dept.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2024  
Confidential

## Certificato di Valutazione

---

Milano, 18/07/2024

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

Alla cortese attenzione di dott. Zoia

Oggetto: Valutazione semestrale al 30 giugno 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.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2024  
Confidential

# 1. Certificato di Valutazione

## 1.1. Oggetto di Valutazione

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

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto, Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
9	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
10	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
11	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
12	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181

## 1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 30 giugno 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.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2024  
Confidential

### 1.3. Basi della Valutazione

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

Come da Vostra richiesta, ai fini della presente valutazione è stata considerata la seguente Assunzione Speciale riguardo la galleria commerciale ed ipermercato presso la struttura commerciale Lungo Savio (Ref: 9 e 11):

A seguito dell'evento alluvionale ed esondazione del Fiume Savio avvenuto in Emilia-Romagna in data 17 maggio 2023, il centro commerciale oggetto di valutazione ha riportato danni rilevanti, causandone l'interruzione di esercizio per un periodo di circa quattro mesi.

Il Cliente ha comunicato che la polizza assicurativa ha fornito una copertura dei mancati ricavi da locazione durante il suddetto periodo, oltre al ripristino delle funzionalità dell'oggetto di valutazione.

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

### 1.5. Condizioni di Mercato

#### Economia globale e attività di mercato

Alla data della valutazione e alla data della stesura del presente rapporto, vi sono diversi fattori negativi che influenzano il mercato immobiliare, esercitando una pressione al ribasso sui valori degli immobili e riducendo la liquidità. Dimostrare come gli eventi geopolitici influenzino i mercati immobiliari globali e locali può essere difficile quando i volumi delle transazioni sono limitati. Inoltre può essere particolarmente difficile quando ci sono guerre in corso, come nel Medio Oriente e in Ucraina, e i diversi fattori che aggravano le condizioni di mercato diventano maggiori. Sebbene non siano rilevanti per ogni mercato, questi fattori includono volatilità economica, inflazione, costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti, problemi nella catena di approvvigionamento delle materie, insolvenze da parte di imprenditori, crediti deteriorati, motivazione a monte della vendita e fiducia del consumatore. Qualsiasi elemento di questa lista può influenzare l'interesse degli investitori e di conseguenza il valore immobiliare, che può cambiare rapidamente.

#### Condizioni di mercato

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2024  
Confidential

Le transazioni in diversi mercati e settori rimangono limitate, per molteplici ragioni. Le ripercussioni delle guerre in corso in Medio Oriente e Ucraina sono sconosciute. L'instabilità in queste regioni potrebbe aggravare le già difficili condizioni del mercato immobiliare. Questa situazione potrebbe essere inasprita se combinata con le pressioni inflazionistiche e con altri fattori che influenzano l'economia globale, inclusi il costo del debito e disponibilità di erogazione dei finanziamenti. La combinazione di questi fattori aumenta la volatilità e i rapidi cambiamenti nei comportamenti di consumatori e investitori. Comprendendo la possibilità che le condizioni di mercato si possano modificare rapidamente, sottolineiamo l'importanza cruciale della data di valutazione e vi confermiamo che le conclusioni incluse nel nostro Rapporto di Valutazione sono valide solamente alla data indicata. Per questo motivo vi consigliamo di tenere la valutazione aggiornata regolarmente e tempestivamente. A scanso di equivoci, considerato il funzionamento del mercato, la nostra valutazione non viene riportata come soggetta alla clausola di "incertezza" come definita da VPS 3 e VPGA 10 RICS Standard Professionali di Valutazione. Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui il Rapporto di Valutazione è stato preparato.

### 1.6. Principi Generali

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

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

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 05.11.2021 al 04.11.2024

### 1.7. Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti. La documentazione e le informazioni rese disponibili sono state analizzate nel corso del processo di valutazione nei limiti previsti dalla tipologia di incarico di valutazione commerciale del bene in oggetto e pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, ambientale e legale.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e i primi quattro mesi del 2024;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Schede ESG (fornite in occasione della precedente valutazione datata 31.12.2023);
- Certificazioni BREEAM ove disponibili (fornite in occasione della precedente valutazione datata 30.06.2023).



Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2024  
Confidential

### 1.8. Metodo di Valutazione

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

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

### 1.9. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 321.190.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 329.808.000 circa. Come riportato nella sezione 1.2, si porta all'attenzione che le valutazioni della Galleria Commerciale Lungo Savio (ref 9) e Ipermercato Lungo Savio (ref 11) sono soggette ad una assunzione speciale.

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

---

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

In fede,



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



**Hugo Carlota MRICS**  
Head of Retail Value and Risk  
Advisory  
Jones Lang LaSalle S.p.A.



**Francesco Marchetti**  
Valuer - Value and Risk Advisory  
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Firmato digitalmente da:  
Riccardo Bianchi  
Data: 22/07/2024 10:46:40

## 1.11. // 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; *(ii)* 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 produzione 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 30 giugno 2024, al pari di quanto verificato al termine dell’esercizio 2023, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il Requisito Patrimoniale sia quello Reddittuale. 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.

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

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

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

Con riferimento all'esercizio 2023, in ragione del risultato negativo registrato da IGD SIIQ S.p.A. è decaduto per l'anno l'obbligo di distribuzione di dividendi. In considerazione della necessità di preservare condizioni di equilibrio finanziario, il Consiglio di Amministrazione di IGD del 23 febbraio 2024 ha formulato la proposta di non distribuire dividendi per l'esercizio 2023.

## **1.12. // Eventi successivi alla chiusura**

Nessun evento successivo significativo da rilevare.

## **1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso**

In considerazione dei risultati operativi e finanziari conseguiti al semestre, e assumendo non ci siano significative variazioni negative dei fattori macroeconomici, la Società ritiene di poter confermare la guidance FFO comunicata al mercato in data 27 febbraio 2024 (Utile netto ricorrente 2024 atteso<sup>13</sup> a circa 34 milioni di euro).

## **1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate**

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che 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 il dettaglio dei rapporti intercorsi con parti correlate nel corso del primo semestre 2024 si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

## **1.15. // Azioni Proprie**

Alla data del 30 giugno 2024 IGD non possiede azioni proprie.

## **1.16. // Attività di ricerca e sviluppo**

In considerazione della tipologia di attività svolta, IGD SIIQ e le società del Gruppo non realizzano attività di ricerca e sviluppo.

## **1.17. // Operazioni significative**

Si segnala che nel corso del primo semestre 2024 non sono state realizzate 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.

---

<sup>13</sup> Tale stima non considera impatti da eventuali operazioni di rifinanziamento anticipato degli strumenti di debito attualmente in essere.

**2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO  
SEMESTRALE ABBREVIATO AL  
30 GIUGNO 2024**

## 2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2024 (A)	30/06/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>69.102</b>	<b>70.085</b>	<b>(983)</b>
Ricavi verso terzi		58.499	57.363	1.136
Ricavi verso parti correlate		10.603	12.722	(2.119)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>4.074</b>	<b>4.141</b>	<b>(67)</b>
Altri proventi verso terzi		2.163	2.413	(250)
Altri proventi verso parti correlate		1.911	1.728	183
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>84</b>	<b>5.572</b>	<b>(5.488)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>73.260</b>	<b>79.798</b>	<b>(6.538)</b>
Variazione delle rimanenze	<b>6</b>	162	(4.840)	5.002
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>		<b>73.422</b>	<b>74.958</b>	<b>(1.536)</b>
Costi di realizzazione	<b>6</b>	(193)	(559)	366
Costi per servizi	<b>3</b>	(8.920)	(9.874)	954
Costi per servizi verso terzi		(6.310)	(7.741)	1.431
Costi per servizi verso parti correlate		(2.610)	(2.133)	(477)
Costi del personale	<b>4</b>	(5.655)	(5.550)	(105)
Altri costi operativi	<b>5</b>	(4.634)	(4.813)	179
<b>Costi operativi</b>		<b>(19.402)</b>	<b>(20.796)</b>	<b>1.394</b>
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.004)	(1.264)	260
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(414)	(399)	(15)
Svalutazione crediti		(348)	(169)	(179)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(18.386)	(79.878)	61.492
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>(20.152)</b>	<b>(81.710)</b>	<b>61.558</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>33.868</b>	<b>(27.548)</b>	<b>61.416</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>(29.100)</b>	<b>0</b>	<b>(29.100)</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>287</b>	<b>79</b>	<b>208</b>
Proventi finanziari verso terzi		287	79	208
<b>Oneri finanziari</b>		<b>(37.151)</b>	<b>(19.278)</b>	<b>(17.873)</b>
Oneri finanziari verso terzi		(37.069)	(19.031)	(18.038)
Oneri finanziari verso parti correlate		(82)	(247)	165
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(36.864)</b>	<b>(19.199)</b>	<b>(17.665)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>(32.096)</b>	<b>(46.747)</b>	<b>14.651</b>
Imposte sul reddito	<b>10</b>	(448)	(316)	(132)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>	<b>14.519</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
<b>Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>	<b>14.519</b>
- utile base per azione	<b>11</b>	(0,295)	(0,427)	0,132
- utile diluito per azione	<b>11</b>	(0,295)	(0,427)	0,132

## 2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2024	30/06/2023
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:</b>		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	3.111	(741)
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(747)	178
Riserva di conversione	(272)	(273)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo</b>	<b>2.092</b>	<b>(836)</b>
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>	<b>(30.452)</b>	<b>(47.899)</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>	<b>(30.452)</b>	<b>(47.899)</b>



## 2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(Importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2024 (A)	31/12/2023 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	845	1.012	(167)
Avviamento	13	6.646	6.648	(2)
		<b>7.491</b>	<b>7.660</b>	<b>(169)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	14	1.684.925	1.959.053	(274.128)
Fabbricato	15	6.668	6.790	(122)
Impianti e macchinari	16	115	110	5
Attrezzature e altri beni	16	2.372	2.474	(102)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.200	2.364	(164)
		<b>1.696.280</b>	<b>1.970.791</b>	<b>(274.511)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Attività per imposte anticipate nette	18	3.547	4.469	(922)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	129	112	17
Partecipazioni	20	106.005	25.715	80.290
Attività finanziarie non correnti	21	176	174	2
Attività per strumenti derivati	40	3.027	2.649	378
		<b>112.884</b>	<b>33.119</b>	<b>79.765</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>1.816.655</b>	<b>2.011.570</b>	<b>(194.915)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze e acconti	22	23.959	24.027	(68)
Crediti commerciali e altri crediti	23	8.475	9.676	(1.201)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.067	1.066	1
Altre attività correnti	25	6.945	8.334	(1.389)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	7.094	6.069	1.025
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>47.540</b>	<b>49.172</b>	<b>(1.632)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (C=A+B)</b>		<b>1.864.195</b>	<b>2.060.742</b>	<b>(196.547)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		382.656	453.079	(70.423)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(30.031)	(20.814)	(9.217)
Utile (perdita) dell'esercizio		(32.544)	(81.732)	49.188
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>	27	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	1.134	3.854	(2.720)
Passività finanziarie	28	769.482	937.297	(167.815)
Fondo trattamento di fine rapporto	29	3.000	2.863	137
Passività per imposte differite	18	15.346	15.559	(213)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	5.933	6.372	(439)
Debiti vari e altre passività	31	6.781	7.140	(359)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	31	4.491	10.460	(5.969)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>806.167</b>	<b>983.545</b>	<b>(177.378)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie	32	55.908	37.371	18.537
Debiti commerciali e altri debiti	34	14.045	22.405	(8.360)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	35	801	2.203	(1.402)
Passività per imposte	36	1.866	1.353	513
Altre passività	37	15.327	13.332	1.995
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>87.947</b>	<b>76.664</b>	<b>11.283</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (G=D+E+F)</b>		<b>894.114</b>	<b>1.060.209</b>	<b>(166.095)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+G)</b>		<b>1.864.195</b>	<b>2.060.742</b>	<b>(196.547)</b>

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

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2024</b>	<b>650.000</b>	<b>453.079</b>	<b>(20.814)</b>	<b>(81.732)</b>	<b>1.000.533</b>	<b>0</b>	<b>1.000.533</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	(32.544)	(32.544)	0	(32.544)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	2.364	0	0	2.364	0	2.364
Altri utili (perdite) complessivi	0	(272)	0	0	(272)	0	(272)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>2.092</b>	<b>0</b>	<b>(32.544)</b>	<b>(30.452)</b>	<b>0</b>	<b>(30.452)</b>
<u>Ripartizione della perdita 2023</u>							
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	(72.515)	(9.217)	81.732	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2024</b>	<b>650.000</b>	<b>382.656</b>	<b>(30.031)</b>	<b>(32.544)</b>	<b>970.081</b>	<b>0</b>	<b>970.081</b>

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1/01/2023</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>	<b>477.948</b>	<b>16.167</b>	<b>(22.315)</b>	<b>1.121.800</b>	<b>0</b>	<b>1.121.800</b>
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	0	(47.063)	(47.063)	0	(47.063)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(563)	0	0	(563)	0	(563)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(273)	0	0	(273)	0	(273)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(836)</b>	<b>0</b>	<b>(47.063)</b>	<b>(47.899)</b>	<b>0</b>	<b>(47.899)</b>
<u>Ripartizione dell'utile 2022</u>								
Distribuzione dividendi	0	0	(18.437)	(14.666)	0	(33.103)	0	(33.103)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile 2022	0	0	0	(22.315)	22.315	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2023</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>	<b>458.675</b>	<b>(20.814)</b>	<b>(47.063)</b>	<b>1.040.798</b>	<b>0</b>	<b>1.040.798</b>

## 2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Nota	30/06/2024	30/06/2023
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>			
Risultato del periodo		<b>(32.544)</b>	<b>(47.063)</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:</b>			
Imposte del periodo	<b>10</b>	448	316
Oneri/(proventi) finanziari	<b>9</b>	36.865	19.199
Ammortamenti e accantonamenti	<b>7</b>	1.004	1.264
Svalutazione crediti	<b>7</b>	348	169
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	<b>7</b>	414	399
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	<b>7</b>	18.386	79.878
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	<b>8</b>	29.100	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		635	707
<b>TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>54.656</b>	<b>54.869</b>
Oneri finanziari netti pagati		(27.358)	(11.283)
TFR, TFM e salario variabile		(1.170)	(909)
Imposte sul reddito pagate		(452)	(497)
<b>TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		<b>25.676</b>	<b>42.180</b>
Variazione delle rimanenze		(126)	4.840
Variazione dei crediti commerciali		1.087	4.255
Variazione altre attività		2.294	(819)
Variazione debiti commerciali		(9.997)	(9.007)
Variazione altre passività		(4.934)	2.884
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)</b>		<b>14.000</b>	<b>44.333</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	<b>12</b>	(93)	(237)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(7.071)	(9.011)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		0	0
Effetto operazione FOOD		153.165	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>146.001</b>	<b>(9.248)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti		(2)	0
Distribuzione dividendi	<b>27</b>	0	(33.103)
Canoni pagati per locazioni operative		(4.531)	(4.301)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		12.372	131.851
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(166.545)	(140.267)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>		<b>(158.706)</b>	<b>(45.820)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	<b>27</b>	(270)	(23)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>		<b>1.025</b>	<b>(10.758)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>33</b>	<b>6.069</b>	<b>27.069</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>33</b>	<b>7.094</b>	<b>16.311</b>

## **2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato**

### **2.6.1. Informazioni generali**

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2024 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 1 agosto 2024.

IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

### **2.6.2. Sintesi dei principi contabili**

#### **2.6.2.1. Criteri di redazione**

##### **Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali**

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 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 semestrale abbreviato siano state oggetto di omologazione secondo la procedura prevista dal Regolamento CE 1606/2002 e in particolare allo IAS 34 – Bilanci intermedi. Gli IFRS sono stati applicati in modo coerente in tutti i periodi presentati. Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2023, al quale si rimanda.

##### **Schemi adottati**

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti, non correnti e, eventualmente, in non correnti destinate alla vendita; 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.

## 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 tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### B) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall’Unione Europea

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 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures. Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all’informativa richiesta dagli altri principi IAS-IFRS. Tale principio può essere applicato da un’entità che rispetta i seguenti principali criteri:
  - è una società controllata;
  - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato e non è in procinto di emetterli;
  - ha una propria società controllante che predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

- In data 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 dei principali schemi di bilancio e introduce importanti modifiche con 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.

## 2.6.2.2. Consolidamento

### a) Area di consolidamento

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei progetti di bilancio al 30 giugno 2024 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell’area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del Gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2023, l’area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l’elenco delle imprese del Gruppo con l’indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 30.06.2024	4,9771
Cambio medio I° Semestre 2024	4,9743
Cambio Spot al 31.12.2023	4,9746
Cambio medio 2023	4,9465
Cambio Spot al 30.06.2023	4,9634
Cambio medio I° Semestre 2023	4,9335

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
<b>Capogruppo</b>								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
<b>Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale</b>								
IGD Service S.r.l.	Bologna via 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
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
<b>Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto</b>								
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, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2023, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

## 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 30 giugno 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 stati 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 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 a 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.

### 2.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 fondano su valutazioni soggettive, 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 semestrale abbreviato. 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 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 perizie di stima 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 30 giugno 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 dedotti i costi di costruzione e i costi di property a carico della proprietà.
- 2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
  - b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
- 3) il tasso di attualizzazione,
- 4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

Le principali informazioni e i dati utilizzati dagli Esperti Indipendenti ai fini della valutazione del portafoglio immobiliare, per le differenti tipologie di immobile, comprendono:

- 1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
  - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun centro commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei centri commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
  - (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di

avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.

- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
  - della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
  - della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Generale, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio, il tutto dettagliatamente regolato dalla procedura aziendale adottata da IGD SIIQ.

Come richiesto dall'IFRS 13 viene di seguito fornita disclosure della gerarchia del fair value. La gerarchia del fair value classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per la sua determinazione. La gerarchia del fair value attribuisce la massima priorità ai prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche (dati di Livello 1) e la priorità minima agli input non osservabili (dati di Livello 3). In particolare:

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività simili in mercati attivi;
  - (b) prezzi quotati per attività o passività identiche o simili in mercati non attivi;
  - (c) dati diversi dai prezzi quotati osservabili per l'attività o passività, per esempio:
    - (i) tassi di interesse e curve dei rendimenti osservabili a intervalli comunemente quotati;
    - (ii) volatilità implicite; e
    - (iii) *spread* creditizi;
  - (d) input corroborati dal mercato.
- gli input di Livello 3 sono input non osservabili per l'attività o per la passività.

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.

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 30 giugno 2024, ad 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, riconducibili al Livello 3 della gerarchia del fair value sono:

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

<b>FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2024</b> 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)
<b>Investimenti immobiliari Italia:</b>			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.347.382
Ipermercati e supermercati	0	0	189.042
Altro	0	0	15.271
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.551.695</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>			
Gallerie Commerciali	0	0	116.840
Office Building	0	0	2.900
<b>Totale investimenti immobiliari Romania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.740</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.671.435</b>
<b>Diritto d'uso (IFRS 16)</b>			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	13.490
<b>Totale diritto d'uso (IFRS 16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.490</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.684.925</b>

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 30 giugno 2024, 31 dicembre 2023 e al 30 giugno 2023:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2024		GROSS CAP OUT 30/06/2024		Canone annuale €/mq 30/06/2024	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,00%	11,90%	6,70%	13,98%	6	523
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,47%	8,01%	6,69%	7,48%	93	195
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,36%	10,60%	7,32%	26,08%	41	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	Reddittuale (DCF)	7,05%	11,90%	6,69%	12,37%	8	533
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,00%	8,30%	6,59%	12,26%	86	220
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,30%	10,50%	7,31%	23,22%	44	213

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2023		GROSS CAP OUT 30/06/2023		Canone annuale €/mq 30/06/2023	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,00%	11,00%	6,59%	11,15%	7	541
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	5,80%	8,30%	6,51%	10,11%	85	220
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,00%	10,50%	7,26%	11,74%	41	196

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 30 giugno 2024.

**Sensitivity al 30.06.2024**

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/2024 +0,5 tasso attualizzazione	(5.817)	(47.438)	(606)	(4.690)	(58.551)
Valore di mercato al 30/06/2024 -0,5 tasso di attualizzazione	6.105	49.379	589	4.450	60.523
Valore di mercato al 30/06/2024 +0,5 Gross cap out	(6.487)	(40.721)	(384)	(3.480)	(51.072)
Valore di mercato al 30/06/2024 -0,5 Gross cap out	7.385	46.491	379	3.920	58.175
Valore di mercato al 30/06/2024 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(11.795)	(85.736)	(936)	(7.920)	(106.387)
Valore di mercato al 30/06/2024 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	13.848	98.854	1.015	8.740	122.457
Valore di mercato al 30/06/2024 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	1.322	(3.033)	(212)	(910)	(2.833)
Valore di mercato al 30/06/2024 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(502)	7.044	220	720	7.482

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 per 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 verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

### **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 30 giugno sono determinati prendendo a riferimento i fatturati mensili comunicati dai singoli operatori, ove disponibili o, in mancanza, il fatturato dell'anno precedente.

### **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 ha in essere contenziosi di natura legale e/o fiscale riguardanti problematiche articolate e complesse che sono soggette a diversi gradi di incertezza connessi a fatti e circostanze inerenti, alla giurisdizione e alle differenti leggi applicabili. È pertanto complesso predire con certezza l'esborso che ne deriverà ed è quindi possibile che il valore dei fondi per rischi e oneri del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

Il Gruppo monitora periodicamente lo status delle cause in corso e si consulta con i propri consulenti ed esperti in materia legale e fiscale.

## 2.6.4. Informativa per segmenti operativi

Di seguito si riporta l'informativa economica e patrimoniale per settori operativi in conformità all'IFRS 8 e la suddivisione per area geografica dei ricavi derivanti dagli immobili di proprietà.

CONTO ECONOMICO	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	69.102	70.085	4.074	3.777	84	5.572	0	0	73.260	79.434
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	162	(4.840)	0	0	162	(4.840)
Costi diretti (a)	(10.119)	(11.044)	(2.876)	(2.844)	(447)	(891)	0	0	(13.442)	(14.779)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(6.308)	(6.185)	(6.308)	(6.185)
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>(10.119)</b>	<b>(11.044)</b>	<b>(2.876)</b>	<b>(2.844)</b>	<b>(447)</b>	<b>(891)</b>	<b>(6.308)</b>	<b>(6.185)</b>	<b>(19.750)</b>	<b>(20.964)</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(707)	(945)	(37)	343	0	0	(260)	(299)	(1.004)	(901)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(220)	(279)	0	0	(194)	(120)	0	0	(414)	(399)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(18.386)	(79.878)	0	0	0	0	0	0	(18.386)	(79.878)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(19.313)</b>	<b>(81.102)</b>	<b>(37)</b>	<b>343</b>	<b>(194)</b>	<b>(120)</b>	<b>(260)</b>	<b>(299)</b>	<b>(19.804)</b>	<b>(81.178)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>39.670</b>	<b>(22.061)</b>	<b>1.161</b>	<b>1.276</b>	<b>(395)</b>	<b>(279)</b>	<b>(6.568)</b>	<b>(6.484)</b>	<b>33.868</b>	<b>(27.548)</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	34.644	36.745	22.840	21.925	4.820	4.823	62.304	63.493
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	18	10	0	0	0	0	18	10
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.233	1.244	672	673	0	0	1.905	1.917
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	76	36	37	106	2	15	115	157
<b>TOTALE</b>	<b>35.971</b>	<b>38.035</b>	<b>23.549</b>	<b>22.704</b>	<b>4.822</b>	<b>4.838</b>	<b>64.342</b>	<b>65.577</b>

STATO PATRIMONIALE	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23	30-giu-24	30-giu-23
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.684.925	1.969.733	0	0	0	0	0	0	1.684.925	1.969.733
- Immobilizzazioni in corso	2.200	35.223	0	0	0	0	0	0	2.200	35.223
Attività immateriali	5.639	5.828	1.007	1.007	0	0	845	857	7.491	7.692
Altre attività Materiali	2.294	2.167	78	34	0	0	6.783	6.881	9.155	9.082
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	129	109	129	109
- Partecipazioni	105.983	25.693	0	0	0	0	22	72	106.005	25.765
CCN	(14.042)	(14.456)	1.012	1.318	21.437	22.787	0	0	8.407	9.649
Fondi	(6.679)	(6.612)	(1.504)	(1.351)	0	(42)	(750)	0	(8.933)	(8.005)
Debiti e altre passività non correnti	(7.232)	(14.279)	0	0	(4.040)	(4.039)	0	0	(11.272)	(18.318)
Imposte differite passive/(attive) nette	(14.361)	(16.220)	0	0	2.562	2.561	0	0	(11.799)	(13.659)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	1.893	0	0	0	0	0	0	0	1.893	0
<b>Capitale investito netto</b>	<b>1.760.620</b>	<b>1.987.077</b>	<b>593</b>	<b>1.008</b>	<b>19.959</b>	<b>21.267</b>	<b>7.029</b>	<b>7.919</b>	<b>1.788.201</b>	<b>2.017.271</b>



## 2.6.5. Note al Bilancio consolidato

### Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>69.102</b>	<b>70.085</b>	<b>(983)</b>
Ricavi verso terzi		58.499	57.363	1.136
Ricavi verso parti correlate		10.603	12.722	(2.119)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>4.074</b>	<b>4.141</b>	<b>(67)</b>
Altri proventi verso terzi		2.163	2.413	(250)
Altri proventi verso parti correlate		1.911	1.728	183
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>84</b>	<b>5.572</b>	<b>(5.488)</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>73.260</b>	<b>79.798</b>	<b>(6.538)</b>

Al 30 giugno 2024 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per Euro 73.260 migliaia, inclusi Euro 84 migliaia di ricavi da trading relativi alla vendita di 2 box auto relativamente al sub ambito officine storiche residenziale.

Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 6.538 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.

### Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.1</b>	9.692	11.885	(2.193)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	<b>a.2</b>	908	1.004	(96)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.3</b>	102	117	(15)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	<b>a.3</b>	73	0	73
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>10.775</b>	<b>13.006</b>	<b>(2.231)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>51.559</b>	<b>50.456</b>	<b>1.103</b>
<b>Locazioni</b>		<b>10.229</b>	<b>9.594</b>	<b>635</b>
Verso parti correlate		239	230	9
Verso terzi		9.990	9.364	626
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>41.330</b>	<b>40.862</b>	<b>468</b>
Verso parti correlate		385	408	(23)
Verso terzi		40.945	40.454	491
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>4.424</b>	<b>4.290</b>	<b>134</b>
<b>Locazioni</b>		<b>253</b>	<b>210</b>	<b>43</b>
Verso parti correlate		18	48	(30)
Verso terzi		235	162	73
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>4.171</b>	<b>4.080</b>	<b>91</b>
Verso parti correlate		102	101	1
Verso terzi		4.069	3.979	90
<b>Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>2.344</b>	<b>2.333</b>	<b>11</b>
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		2.279	2.283	(4)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		65	50	15
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>58.327</b>	<b>57.079</b>	<b>1.248</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>69.102</b>	<b>70.085</b>	<b>(983)</b>
di cui correlate		10.603	12.722	(2.119)
di cui terzi		58.499	57.363	1.136

I ricavi totali risultano in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 983 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati risultano in decremento per circa Euro 2.231 migliaia principalmente per effetto del conferimento nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati e 3 supermercati.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento per Euro 1.248 migliaia per l'adeguamento ISTAT, i minori sconti concessi, l'apertura nel mese di settembre 2023 di Officine Storiche e gli effetti delle rimodulazioni effettuate presso le gallerie di Katanè e Lungo Savio. Tali effetti positivi sono stati parzialmente compensati dall'operazione di apporto descritta precedentemente.

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 1.4 "Analisi economica" inserito nella Relazione intermedia sulla Gestione.

### Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Soppravvenienze attive	27	430	(403)
Ricavi per direzione Centri	1.557	1.668	(111)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	406	80	326
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	142	199	(57)
Ricavi per commercializzazione	31	0	31
Altri ricavi diversi	0	36	(36)
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>2.163</b>	<b>2.413</b>	<b>(250)</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.743	1.636	107
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	0	4	(4)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	67	4	63
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	101	8	93
Altri ricavi verso correlate	0	76	(76)
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>1.911</b>	<b>1.728</b>	<b>183</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>4.074</b>	<b>4.141</b>	<b>(67)</b>

Gli altri proventi verso terzi risultano in decremento di Euro 250 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per il decremento delle sopravvenienze attive solo parzialmente compensato dall'incremento dei ricavi per mandati di gestione.

Gli altri proventi verso parti correlate risultano in incremento per Euro 183 migliaia principalmente per l'incremento dei compensi da mandati di gestione e attività di letting relativi ai contratti di property e facility management firmati con il Fondo immobiliare Food nell'ambito dell'operazione di conferimento descritta precedentemente.

### Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili da trading nel primo semestre 2024, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 84 migliaia e derivano dalla vendita di 2 box auto relativi al sub ambito Officine.

**Nota 3) Costi per servizi**

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>6.321</b>	<b>7.741</b>	<b>(1.420)</b>
Affitti passivi	138	147	(9)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	81	73	8
Spese gestione centri per sfitti	1.041	2.209	(1.168)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.077	1.443	(366)
Servizi amministrativi gestione centri	281	378	(97)
Assicurazioni	604	567	37
Onorari e compensi	131	71	60
Compensi ad organi sociali	447	460	(13)
Compensi società di revisione	84	50	34
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	253	224	29
Consulenze	621	548	73
Compensi per valutazioni immobiliari	266	229	37
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	69	86	(17)
Altri costi per servizi	1.228	1.256	(28)
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>2.599</b>	<b>2.133</b>	<b>466</b>
Spese gestione centri per sfitti	1.078	630	448
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.092	691	401
Assicurazioni	0	4	(4)
Compensi ad organi sociali	31	32	(1)
Consulenze	9	0	9
Contributi commerciali e co-marketing	357	700	(343)
Altri costi per servizi	32	76	(44)
<b>Costi per servizi</b>	<b>8.920</b>	<b>9.874</b>	<b>(954)</b>

La voce Costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 954 migliaia.

La riduzione dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 1.420 migliaia, è dovuto principalmente alle spese condominiali sia per sfitti che per cap solo parzialmente compensata dall'incremento dei costi per consulenze, onorari e compensi, compensi per valutazioni immobiliari e assicurazioni.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 466 migliaia dovuto all'incremento dei costi per spese di gestione dei centri in parte compensato dal decremento dai costi per co-marketing.

**Nota 4) Costo del Personale**

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Salari e stipendi	4.267	4.168	99
Oneri sociali	1.125	1.026	99
Trattamento di fine rapporto	213	203	10
Altri costi	50	153	(103)
<b>Costi del personale</b>	<b>5.655</b>	<b>5.550</b>	<b>105</b>

La voce Costo del personale risulta in lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 105 migliaia principalmente per effetto del rinnovo del contratto collettivo nazionale dei lavoratori della distribuzione cooperativa.

### Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	3.932	4.128	(196)
Altre imposte e tasse	35	6	29
Registrazione contratti	142	181	(39)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	37	28	9
Quote associative	45	31	14
Perdite su crediti	213	127	86
Costi carburanti e pedaggi	154	134	20
Altri costi	76	178	(102)
<b>Altri costi operativi</b>	<b>4.634</b>	<b>4.813</b>	<b>(179)</b>

Gli altri costi operativi risultano in lieve decremento rispetto allo stesso periodo dell'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.

### Nota 6) Variazione delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione e costi di realizzazione

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Costi di realizzazione	193	559	(366)
Variazione rimanenze per vendite	(31)	(5.399)	5.368
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>162</b>	<b>(4.840)</b>	<b>5.002</b>

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso, relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari ad Euro 162 migliaia al 30 giugno 2024, è relativa alla vendita di 2 box auto relativamente al sub ambito Officine (per maggiori dettagli si veda nota 22).

**Nota 7) Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value**

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(260)	(177)	(83)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(393)	(331)	(62)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(351)	(756)	405
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>	<b>(1.004)</b>	<b>(1.264)</b>	<b>260</b>
<b>Svalutazione crediti</b>	<b>(348)</b>	<b>(169)</b>	<b>(179)</b>
<b>Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze</b>	<b>(414)</b>	<b>(399)</b>	<b>(15)</b>
<b>Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso</b>	<b>(18.386)</b>	<b>(79.878)</b>	<b>61.492</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(20.152)</b>	<b>(81.710)</b>	<b>61.558</b>

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento di Euro 83 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.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel semestre è pari ad Euro 348 migliaia, in incremento rispetto al periodo precedente (Euro 169 migliaia al 30 giugno 2023).

Tutti gli accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo.

Si rimanda alla nota 23) per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.

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 38 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 26 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 250 migliaia. Inoltre, nel primo semestre sono stati accantonati Euro 37 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 periodo.

La voce Adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni, al 30 giugno 2024, risulta negativa per Euro 18.800 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 80.277 migliaia del 30 giugno 2023.

La variazione del fair value, negativa per Euro 18.386 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 3.496 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 6.438 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 274 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A.;
- svalutazione pari ad Euro 5.898 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 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;

- svalutazione pari ad Euro 2.280 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 414 migliaia è dovuta (i) per Euro 220 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 194 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2024 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

### Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Risultato conferimento immobili Fondo Food	(4.689)	0	(4.689)
Risultato deconsolidamento Fondo Food	(24.411)	0	(24.411)
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>(29.100)</b>	<b>0</b>	<b>(29.100)</b>

Come più ampiamente descritto al paragrafo 1.8 "Eventi rilevanti del semestre" della Relazione intermedia 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

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Interessi attivi bancari	287	24	263
Interessi attivi e proventi diversi	0	55	(55)
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>287</b>	<b>79</b>	<b>208</b>
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>287</b>	<b>79</b>	<b>208</b>

I proventi finanziari risultano in incremento rispetto a quelli registrati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, principalmente per l'aumento di Euro 263 migliaia alla voce Interessi attivi bancari.

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	82	247	(165)
<b>Oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>82</b>	<b>247</b>	<b>(165)</b>
Interessi passivi bancari	17	34	(17)
Interessi mutui	18.959	11.440	7.519
Costo ammortizzato dei mutui	2.170	1.014	1.156
Differenziali IRS	(1.412)	(1.355)	(57)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	9.765	5.375	4.390
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	6.206	1.172	5.034
Oneri finanziari IFRS16	667	715	(48)
Oneri finanziari su leasing	56	53	3
Interessi, commissioni e oneri diversi	641	583	58
<b>Oneri finanziari verso terzi</b>	<b>37.069</b>	<b>19.031</b>	<b>18.038</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>37.151</b>	<b>19.278</b>	<b>17.873</b>

Il saldo della voce Oneri finanziari è passato da 19.278 migliaia di Euro del 30 giugno 2023 a 37.151 migliaia di Euro al 30 giugno 2024. L'incremento, pari a circa Euro 17.873 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 da Euro 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 a seguito dell'operazione di rimborso parziale descritta al paragrafo 1.8 "Eventi rilevanti del semestre";
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali.

Al 30 giugno 2024 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 6,05% in incremento rispetto al 3,86% del 31 dicembre 2023, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 7,91% 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 1,7x, in riduzione rispetto al 2,22x del 31 dicembre 2023.

### Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2024	30/06/2023	Variazione
Imposte correnti	591	586	5
Imposte differite	(146)	(275)	129
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	3	5	(2)
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>448</b>	<b>316</b>	<b>132</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per Euro 448 migliaia al 30 giugno 2024 in incremento di Euro 132 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2023.

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 129 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.-

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 30 giugno 2024 e al 30 giugno 2023.

<b>Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(32.096)</b>	<b>(46.746)</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	(32.096)	(46.746)
<b><i>Variazioni in aumento:</i></b>		
IMU	3.635	3.637
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	553	399
Altre variazioni in aumento	5.828	5.719
<b><i>Variazioni in diminuzione:</i></b>		
Variazione reddito esente	21.166	(26.666)
Ammortamenti deducibili	(215)	(164)
Fair value negativo	14.391	77.676
Altre variazioni varie	(9.961)	(10.781)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>3.302</b>	<b>3.075</b>
<b>Utilizzo perdite pregresse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>266</b>	<b>3.841</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE</b>	<b>3.036</b>	<b>(766)</b>
<b><i>Imposte correnti sull'esercizio</i></b>	<b>640</b>	<b>450</b>
<b><i>Provento da consolidato fiscale</i></b>	<b>(183)</b>	<b>(36)</b>
<b><i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i></b>	<b>458</b>	<b>414</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>51.740</b>	<b>54.480</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	2.018	2.125
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>51.740</b>	<b>54.480</b>
<b><i>Variazioni:</i></b>		
Variazioni in aumento	4.462	5.722
Variazioni in diminuzione	(5.365)	(9.977)
Variazione reddito Esente	(43.755)	(42.620)
Altre deduzioni	(3.871)	(3.415)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>3.211</b>	<b>4.190</b>
<b><i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i></b>	<b>133</b>	<b>172</b>
<b>Totale imposte correnti (a+b)</b>	<b>591</b>	<b>586</b>



**Nota 11) 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 ordinarie attività attribuibile ai possessori di strumenti ordinari di capitale dell'entità capogruppo. Le informazioni sono presentate solo sulla base dei dati consolidati come previsto dallo IAS sopra richiamato.

	30/06/2024	30/06/2023
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	(32.544)	(47.063)
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	(32.544)	(47.063)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
<b>Utile base per Azione</b>	<b>(0,295)</b>	<b>(0,427)</b>
<b>Utile diluito per Azione</b>	<b>(0,295)</b>	<b>(0,427)</b>

**Nota 12) Attività immateriali a vita definita**

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Attività immateriali a vita definita	796	597	0	(381)	1.012

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2024
Attività immateriali a vita definita	1.012	93	0	(260)	845

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, da software gestionali, licenze e certificazioni pluriennali. Nel corso del semestre non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi, pari ad Euro 93 migliaia, si riferiscono principalmente all'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione paghe.

**Nota 13) Avviamento**

	01/01/2023	Incrementi	Riduzioni di valore	31/12/2023
Avviamento	7.085	0	(437)	6.648

	01/01/2024	Incrementi	Riduzioni di valore	30/06/2024
Avviamento	6.648	0	(2)	6.646

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 30 giugno 2024 e 31 dicembre 2023:

Avviamento	30/06/2024	31/12/2023
Win Magazin S.A.	3.970	3.972
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
<b>Avviamento</b>	<b>6.646</b>	<b>6.648</b>

Al 30 giugno 2024 il valore dell'avviamento di "Win Magazin" si è ridotto per Euro 2 migliaia per effetto dell'adeguamento cambi.

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 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.

Gli avviamenti relativi alle CGU Fonti del Corallo, Centro Nova, Service e Winmarkt Management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. Per questi ultimi il Gruppo effettua il test sulla riduzione di valore annualmente (al 31 dicembre) o quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione del valore recuperabile dell'avviamento. Al 30 giugno 2024 il Gruppo non ha rilevato segnali dagli indicatori quantitativi e/o qualitativi tali da richiedere di eseguire nuovamente i test.

Per quanto concerne l'eventualità di svolgere anche al 30 giugno 2024 un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, tenuto conto del fatto che il Gruppo presenta anche al 30 giugno 2024 una capitalizzazione di borsa a forte sconto, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato il management, in considerazione del fatto che:

- il Gruppo ha chiuso il 30 giugno 2024 in linea rispetto alle previsioni del budget 2024;
- il test di impairment effettuato al 31 dicembre 2023 presentava una cover positiva pari ad Euro 156.582 migliaia;
- il WACC ricalcolato al 23 aprile 2024 per la valutazione della partecipazione detenuta da IGD nel Fondo Food risulta in linea con quello utilizzato per i calcoli di impairment al 31 dicembre 2023 e nel periodo successivo non sono intervenute variazioni significative nella dinamica dei tassi;
- nel primo semestre 2024, a seguito delle risultanze delle perizie eseguite da esperti indipendenti, il Capitale Investito Netto del Gruppo si è ridotto di circa Euro 18,8 milioni;

ha valutato, per la situazione semestrale al 30 giugno 2024, che non sussistano indicatori quantitativi/qualitativi che mostrino la necessità di effettuare un nuovo test di impairment di secondo livello.

Come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2023, in merito alla differenza tra valore recuperabile e capitalizzazione di mercato, gli amministratori hanno considerato l'effetto dei seguenti fattori:

- management view e 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;
- presenza di asimmetrie di informazione fra mercato e management;
- 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.

#### Nota 14) Investimenti immobiliari

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da Imm. in corso	31/12/2023
Investimenti immobiliari	2.016.097	11.877	0	21.216	(145.679)	38.556	1.942.067
Diritti d'uso IFRS16	25.233	62	0	0	(8.309)	0	16.986
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.041.330</b>	<b>11.939</b>	<b>0</b>	<b>21.216</b>	<b>(153.988)</b>	<b>38.556</b>	<b>1.959.053</b>

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	30/06/2024
Investimenti immobiliari	1.942.067	6.763	(262.505)	11.333	(26.223)	0	1.671.435
Diritti d'uso IFRS16	16.986	0	0	0	(3.496)	0	13.490
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>1.959.053</b>	<b>6.763</b>	<b>(262.505)</b>	<b>11.333</b>	<b>(29.719)</b>	<b>0</b>	<b>1.684.925</b>

Gli investimenti immobiliari hanno subito un decremento pari a Euro 274.128 migliaia, determinato:

- dall'apporto nel fondo immobiliare Food di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali il cui valore di carico in IGD SIIQ era pari ad Euro 262.505 migliaia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Principali operazioni ed eventi al 30 giugno 2024";
- dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.763 migliaia, relativi principalmente a interventi di restyling presso il centro commerciale Leonardo, di fit-out presso il complesso mixed-use di Officine Storiche e di revamping presso i centri commerciali ESP e Le Maioliche;
- dagli adeguamenti al fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 11.333 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 26.223 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 14.890 migliaia;

- dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, pari ad Euro 3.496 migliaia.

Si rimanda ai paragrafi 1.8 "Eventi rilevanti del semestre" e 1.9 "Il portafoglio immobiliare" della Relazione intermedia sulla Gestione per l'analisi di dettaglio.

### 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)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>6.998</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>(246)</b>	<b>6.790</b>

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2024
Costo storico	10.239	20	0	0	10.259
Fondo ammortamento	(3.449)	0	0	(122)	(3.571)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>6.790</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>(122)</b>	<b>6.688</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito dell'acquisizione del fabbricato, tramite contratto di leasing finanziario, che ospita la sede operativa della Società. Nel corso del semestre la voce ha subito una movimentazione dovuta principalmente al regolare processo di ammortamento.

### Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzature e altri beni, 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)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>86</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>110</b>
Costo storico	7.846	616	0	0	8.462
Fondo ammortamento	(5.506)	0	0	(482)	(5.988)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>2.340</b>	<b>616</b>	<b>0</b>	<b>(482)</b>	<b>2.474</b>

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2024
Costo storico	3.305	18	0	0	3.323
Fondo ammortamento	(3.195)	0	0	(13)	(3.208)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>110</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>(13)</b>	<b>115</b>
Costo storico	8.462	156	0	0	8.618
Fondo ammortamento	(5.988)	0	0	(258)	(6.246)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>2.474</b>	<b>156</b>	<b>0</b>	<b>(258)</b>	<b>2.372</b>

L'incremento degli ammortamenti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuto principalmente all'acquisto e installazione di attrezzatura, avvenuta nel 2023, presso il complesso mixed-use di Officine Storiche. Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente all'acquisto di attrezzatura informatica.

### Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/RI pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Inv. Immobil	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
<b>Immobilizzazioni in corso e a</b>	<b>36.662</b>	<b>9.941</b>	<b>(24)</b>	<b>(409)</b>	<b>(5.250)</b>	<b>(38.556)</b>	<b>2.364</b>

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svalutazioni)/Ri pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	30/06/2024
Immobilizzazioni in corso	2.364	5	0	(219)	0	0	2.150
Acconti	0	109	(59)	0	0	0	50
<b>Immobilizzazioni in corso e a</b>	<b>2.364</b>	<b>114</b>	<b>(59)</b>	<b>(219)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.200</b>

Le immobilizzazioni in corso e acconti hanno subito un decremento pari a Euro 164 migliaia, principalmente a seguito:

- dalla svalutazione, pari ad Euro 219 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;
- dell'incremento netto degli acconti per Euro 50 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.

Di seguito si forniscono i dettagli delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite delle società italiane:

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi tassati	392	483	(91)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
Operazioni irs	0	327	(327)
IFRS 16	2.303	2.330	(27)
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>6.284</b>	<b>6.729</b>	<b>(445)</b>

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.290)	(2.235)	(55)
Operazioni irs	(421)	0	(421)
Altri effetti	(26)	(25)	(1)
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>(2.737)</b>	<b>(2.260)</b>	<b>(477)</b>

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	6.284	6.729	(445)
Passività per imposte differite	(2.737)	(2.260)	(477)
<b>Totale attività per imposte anticipate nette</b>	<b>3.547</b>	<b>4.469</b>	<b>(922)</b>

Le imposte anticipate e/o differite si riferiscono principalmente:

- ai 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.

A seguito di valutazione positiva circa l'esistenza di futuri redditi imponibili positivi del Gruppo si ritiene che le perdite evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2024 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 6.284 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 2.737 migliaia, ammonta ad Euro 3.547 migliaia (credito per imposte anticipate nette).

Nella voce Passività per imposte differite, esposte in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risulta iscritta la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena Win Magazin S.A.. Il decremento del debito per imposte differite relativo alle società rumene è dovuto alla variazione negativa di fair value degli investimenti immobiliari registrata nel periodo.

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	15.346	15.559	(213)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	3.547	4.469	(922)

#### Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi cauzionali	106	102	4
Crediti verso altri	23	10	13
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>129</b>	<b>112</b>	<b>17</b>

La voce Crediti vari e altre attività non correnti non ha subito modifiche significative rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2023.

#### Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2024
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
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Millennium Center	4	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Fondo FOOD	0	259.701	(155.000)	(24.411)	80.290
Food SPV	0	10	(10)	0	0
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>25.670</b>	<b>259.711</b>	<b>(155.010)</b>	<b>(24.411)</b>	<b>105.960</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>25.715</b>	<b>259.711</b>	<b>(155.010)</b>	<b>(24.411)</b>	<b>106.005</b>

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)
<b>Totale</b>	<b>80.290</b>	<b>104.701</b>	<b>(24.411)</b>

(\*) 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 30 giugno 2024 è risultata allineata allo scorso esercizio.

### Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>176</b>	<b>174</b>	<b>2</b>

La voce Attività finanziarie non correnti contiene il finanziamento infruttifero concesso a Iniziative Bologna Nord s.r.l. in liquidazione, per un importo pari a circa Euro 176 migliaia, già al netto della svalutazione effettuata negli esercizi precedenti pari ad Euro 430 migliaia.

### Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2024
Progetto Porta a Mare	23.970	165	(32)	(194)	23.909
Acconti	57	0	(7)	0	50
<b>Rimanenze e acconti</b>	<b>24.027</b>	<b>165</b>	<b>(39)</b>	<b>(194)</b>	<b>23.959</b>

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati principalmente nel sub ambito residenziale di Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 165 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di 2 box auto relativamente al sub ambito residenziale di Officine Storiche e (iii) una svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia per un importo pari ad Euro 194 migliaia.

### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	24.286	26.012	(1.726)
Fondo svalutazione crediti	(15.811)	(16.336)	525
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>8.475</b>	<b>9.676</b>	<b>(1.201)</b>



I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 per Euro 1.201 migliaia. L'accantonamento complessivo (al netto degli utilizzi a conto economico) nel semestre è stato pari ad Euro 348 migliaia ed è dovuto agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti.

Gli accantonamenti netti Italia sono pari a 355 mila euro e sono costituiti da accantonamenti lordi per 865 mila euro e da utilizzi a conto economico pari a 510 mila euro.

Nel periodo le società romene hanno effettuato rilasci netti a fondo svalutazione crediti per Euro 7 migliaia e nessun utilizzo a stato patrimoniale.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
<b>Fondo svalutazione crediti di apertura</b>	<b>16.336</b>	<b>17.988</b>	<b>(1.652)</b>
Effetto cambio	0	(3)	3
Utilizzo	(1.370)	(2.132)	762
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(25)	440	(465)
Accantonamento	870	43	827
<b>Fondo svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>15.811</b>	<b>16.336</b>	<b>(525)</b>

Nella tabella seguente viene riportato il dato dei crediti per area geografica:

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti Italia	23.308	24.761	(1.453)
Fondo svalutazione crediti	(15.438)	(15.957)	519
<b>Crediti Netti Italia</b>	<b>7.870</b>	<b>8.804</b>	<b>(934)</b>
Crediti Romania	978	1.251	(273)
Fondo svalutazione crediti	(373)	(379)	6
<b>Crediti Netti Romania</b>	<b>605</b>	<b>872</b>	<b>(267)</b>
<b>Totale Crediti Netti</b>	<b>8.475</b>	<b>9.676</b>	<b>(1.201)</b>

**Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate**

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	0	149	(149)
Librerie Coop s.p.a.	16	26	(10)
Alleanza Luce e Gas	15	32	(17)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	45	(16)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	7	(7)
Consorzio Cone'	4	2	2
Consorzio Clodi	21	2	19
Consorzio Crema (Gran Rondò)	23	2	21
Consorzio I Bricchi	127	227	(100)
Consorzio Lame	2	2	0
Consorzio Katané	2	3	(1)
Consorzio Leonardo	17	2	15
Consorzio La Torre	2	7	(5)
Consorzio Porta a Mare	1	10	(9)
Consorzio Sarca	2	2	0
Consorzio Punta di Ferro	4	2	2
Millennium Center	14	14	0
Fondo Juice	46	46	0
Consorzio La Favorita	11	22	(11)
Consorzio Le Porte di Napoli	640	423	217
Consorzio Casilino	85	38	47
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	3	(3)
Food SPV	6	0	6
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>1.067</b>	<b>1.066</b>	<b>1</b>

I crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate sono pari ad Euro 1.067 migliaia al 30 giugno 2024 e risultano in linea con la fine dell'esercizio precedente. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38) per maggiori informazioni.

**Nota 25) Altre attività correnti**

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	264	2.558	(2.294)
Erario C/IRES	542	470	72
Erario C/IRAP	421	434	(13)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	1	0	1
Crediti v/assicurazioni	0	69	(69)
Ratei e risconti	2.653	2.143	510
Costi sospesi	2.752	1.849	903
Altri costi per servizi	312	811	(499)
<b>Altre attività correnti</b>	<b>6.945</b>	<b>8.334</b>	<b>(1.389)</b>

Le altre attività correnti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.389 migliaia e la variazione è dovuta principalmente della riduzione del credito IVA della

società IGD SIIQ solo parzialmente compensato dai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo trimestre 2024.

### Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	7.075	6.046	1.029
Cassa	19	23	(4)
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>7.094</b>	<b>6.069</b>	<b>1.025</b>

La liquidità presente al 30 giugno 2024 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. Per una migliore comprensione della dinamica di tale voce si rimanda al prospetto di Rendiconto finanziario.

### Nota 27) Patrimonio Netto

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
<b>Altre riserve</b>	<b>382.656</b>	<b>453.079</b>	<b>(70.423)</b>
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.594)	(6.322)	(272)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	349	349	0
Riserva di cash flow hedge	1.333	(1.031)	2.364
Riserva fair value	187.407	212.586	(25.179)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	238	238	0
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	38.992	53.584	(14.592)
Altre riserve disponibili	29.045	61.789	(32.744)
<b>Utili (perdite) netto esercizio</b>	<b>(62.575)</b>	<b>(102.546)</b>	<b>39.971</b>
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(30.031)	(20.814)	(9.217)
Utile (perdita) dell'esercizio	(32.544)	(81.732)	49.188
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>
<b>Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>970.081</b>	<b>1.000.533</b>	<b>(30.452)</b>

Il patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2024, si è attestato ad Euro 970.081 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 30.452 migliaia, è dovuta:

- all'adeguamento positivo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 2.364 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 272 migliaia;
- alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 32.544 migliaia.

**Nota 28) Passività finanziarie non correnti**

La voce comprende la quota non corrente dei finanziamenti a tasso variabile contratti col sistema bancario, dei prestiti obbligazionari e delle passività verso altri finanziatori, di cui si fornisce il dettaglio:

	Durata	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>477.957</b>	<b>556.521</b>	<b>(78.564)</b>
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	45.960	47.451	(1.491)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	3.710	4.177	(467)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	3.826	4.756	(930)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	11.185	12.501	(1.316)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	11.050	15.450	(4.400)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	212.647	213.041	(394)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	16.472	18.977	(2.505)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/08/2028	173.107	240.168	(67.061)
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>280.140</b>	<b>365.284</b>	<b>(85.144)</b>
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	58.748	57.966	782
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	221.392	307.318	(85.926)
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>11.385</b>	<b>15.492</b>	<b>(4.107)</b>
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.551	1.752	(201)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	2.294	4.008	(1.714)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	7.540	9.732	(2.192)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>769.482</b>	<b>937.297</b>	<b>(167.815)</b>
<b>Totale passività finanziarie vs parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2023	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2024
Debiti per Mutui	556.521	(63.238)	2.172	(17.498)	477.957
Debiti per prestiti obbligazionari	365.284	(91.350)	6.206	0	280.140
Debiti per IFRS 16	13.740	0	0	(3.906)	9.834
Debiti verso altri finanziatori	1.752	0	0	(201)	1.551
<b>TOTALI</b>	<b>937.297</b>	<b>(154.588)</b>	<b>8.378</b>	<b>(21.605)</b>	<b>769.482</b>

**Debiti per mutui**

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in incremento di Euro 78.564 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 per Prestiti obbligazionari*

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta al rimborso parziale del bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-up Notes due 17 May 2027” emesso in data 17 novembre 2023, per un importo pari a 90 milioni di Euro con riduzione del valore nominale outstanding da 310 milioni di Euro a 220 milioni di Euro.

Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2023	31/12/2023	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2024	Oneri finanziari al 30/06/2024	30/06/2024	30/06/2024			
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>										
Bond 400 ML	61.285						61.285			
costi accessori all'operazione	(3.319)			782			(2.537)			
Rateo cedola 31.12.23		283			(283)			0		
Interessi pagati					7.519					
Rateo cedola 30.06.2024					439		439			
<b>Totale Bond 400 ML</b>	<b>57.966</b>	<b>283</b>	<b>0</b>	<b>782</b>	<b>7.675</b>	<b>58.748</b>	<b>439</b>	<b>7,000%</b>	<b>8,50%</b>	
Bond 310 ML	328.606		(91.350)	(4.050)			233.206			
costi accessori all'operazione	(21.288)			9.474			(11.814)			
Rateo cedola 31.12.22		2.036			(2.036)			0		
Interessi pagati					2.468					
Rateo cedola 30.06.2024					1.658			1.658		
<b>Totale Bond 310 ML</b>	<b>307.318</b>	<b>2.036</b>	<b>(91.350)</b>	<b>5.424</b>	<b>2.090</b>	<b>221.392</b>	<b>1.658</b>	<b>7,000%</b>	<b>8,50%</b>	
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>365.284</b>	<b>2.319</b>	<b>0</b>	<b>6.206</b>	<b>9.765</b>	<b>280.140</b>	<b>2.097</b>			
<b>Totale oneri finanziari</b>				<b>6.206</b>	<b>9.765</b>					

*Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16*

La voce accoglie la quota a medio lungo termine delle passività derivanti da:

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto le gallerie dei centri commerciali Fonti del Corallo e Nova.

## Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 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)
327	Bper Banca	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di finanziamento secured	06/04/2022	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				
49	Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Maioliche (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2029	Bilancio IGD Giù Spa: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,85				
35	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				
119	Bper Banca	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di finanziamento secured	30/06/2027						
263 332	Finanziamento secured in pool	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (galleria) Centro commerciale Porto Grande (galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovicino Centro commerciale Città delle Stelle (galleria)	Contratto di finanziamento in pool secured	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50% (*)	43,50%	2,13	14,13%	2,04	45,01%
357	New Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > = 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,50%	2,13	14,13%	2,04	
329	Fixed Rate Step-Up Notes, 17/05/2027	unsecured	Prestito obbligazionario	17/05/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > = 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,50%	2,13	14,13%	2,04	
152	Finanziamento unsecured in pool	unsecured	Contratto di finanziamento in pool unsecured	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > = 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,50%	2,13	14,13%	2,04	
57	Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/09/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > = 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,50%	2,13	14,13%	2,04	
208	Fin.to MPS Garanzia Italia 2022	unsecured	Contratto di Finanziamento unsecured	30/09/2028						

**Nota 29) 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	30/06/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	2.863	0	(39)	132	44	3.000

	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:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2024</i>
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	2,00%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	3,17%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	3,0000%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

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.

Si evidenzia che la valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto, come permesso dai principi contabili internazionali viene svolta annualmente da un esperto indipendente alla chiusura della situazione patrimoniale e finanziaria annuale.

**Nota 30) Fondi per rischi e oneri**

	01/01/2024	Accantonamento	Utilizzo CE	Utilizzo SP	Riclassifiche	30/06/2024
Fondo imposte e tasse	2.585	314	(45)	0	31	2.885
Fondo rischi ed oneri diversi	2.397	37	0	0	(31)	2.403
Fondo salario variabile	1.390	503	(117)	(1.131)	0	645
<b>Fondi per rischi e oneri futuri</b>	<b>6.372</b>	<b>854</b>	<b>(162)</b>	<b>(1.131)</b>	<b>0</b>	<b>5.933</b>

**Fondo imposte e tasse**

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi principalmente all'ulteriore accantonamento 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 a tre centri commerciali.

### **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 a fronte del salario variabile 2023, erogato ai dipendenti nel mese di giugno 2024.

### **Fondo rischi ed oneri diversi**

Nel corso del primo semestre tale fondo si è movimentato per un accantonamento, pari ad Euro 37 migliaia in relazione ai lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì oggetto di cessione nel corso del periodo.

### **Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti**

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Impegni verso il comune di Livorno	4.039	4.039	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extension fees BNL	313	313	0
Extension fees INTESA	347	408	(61)
Debiti garanzia SACE	533	533	0
Debiti per entry tax regime SIIQ	267	516	(249)
Altre passività	482	531	(49)
<b>Debiti vari e altre passività</b>	<b>6.781</b>	<b>7.140</b>	<b>(359)</b>

La voce Impegni verso il comune di Livorno accoglie l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 587 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.452 migliaia.

La 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.

La voce Extension fees INTESA che accoglie l'importo delle fee, pari complessivamente ad Euro 408 migliaia, che IGD SIIQ dovrà versare annualmente a Intesa San Paolo nell'ambito contratto di finanziamento di tipo green secured, sottoscritto nel mese di maggio 2023 per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni;

La voce Extension fees BNL si riferisce alla quota parte di extension fee, pari ad Euro 312,5 migliaia, che la Società dovrà versare a BNP Paribas al fine di estendere la durata del finanziamento da Euro 215 milioni al 2026. Al termine del presente esercizio la Società valuta come probabile l'estensione della durata all'anno 2026;

La voce Debito garanzia SACE accoglie la quota parte dei costi per garanzia da versare a SACE nei negli esercizi successivi 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;

Nel corso del periodo i debiti vari e altre passività non correnti hanno subito le seguenti movimentazioni:



- decremento, pari ad Euro 249 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;
- decremento della voce Extension fees INTESA per effetto della riclassifica tra le passività correnti, pari ad Euro 61 migliaia, dei costi che la Società deve versare annualmente a Intesa San Paolo nell'ambito del contratto di finanziamento di tipo green secured, sottoscritto nel mese di maggio 2023 per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	9.911	(5.500)
Librerie Coop s.p.a.	0	19	(19)
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	450	(450)
<b>Debiti vari e altre passività verso parti correlate</b>	<b>4.490</b>	<b>10.459</b>	<b>(5.969)</b>

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.

**Nota 32) Passività finanziarie correnti**

	Durata	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
<b>Totale debiti verso banche</b>		<b>12.372</b>	<b>0</b>	<b>12.372</b>
MPS c/c		2.372	0	2.372
Bper intesa - Hot money	03/06/2024 - 06/07/2024	10.000	0	10.000
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>33.391</b>	<b>27.173</b>	<b>6.218</b>
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.513	3.551	(38)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	935	935	0
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.851	1.831	20
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.644	2.645	(1)
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 30/09/2026	9.091	10.384	(1.293)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	3.939	0	3.939
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	80	83	(3)
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/08/2028	11.338	7.744	3.594
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>8.048</b>	<b>7.879</b>	<b>169</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	399	393	6
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.358	3.288	70
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.291	4.198	93
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>2.097</b>	<b>2.319</b>	<b>(222)</b>
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	439	283	156
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	1.658	2.036	(378)
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>55.908</b>	<b>37.371</b>	<b>18.537</b>
<b>Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2023	INCREMENTI	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	30/06/2024
Debiti verso banche	0	12.372	0	0	0	12.372
Debiti per Mutui	27.173	0	(10.354)	(926)	17.498	33.391
Debiti per prestiti obbligazionari	2.319	0	0	(222)	0	2.097
Debiti per IFRS 16	7.486	0	(3.743)	0	3.906	7.649
Debiti verso altri finanziatori	393	0	(195)	0	201	399
<b>TOTALI</b>	<b>37.371</b>	<b>12.372</b>	<b>(14.292)</b>	<b>(1.148)</b>	<b>21.605</b>	<b>55.908</b>

Le passività finanziarie correnti verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa, le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato e il valore a breve delle passività finanziarie derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16.

Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti sono riconducibili:

- all'apertura di un nuovo finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 10 milioni;
- 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 33) Indebitamento finanziario netto**

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(7.094)	(6.069)	(1.025)
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(7.094)</b>	<b>(6.069)</b>	<b>(1.025)</b>
Passività finanziarie correnti	12.372	0	12.372
Quota corrente mutui	33.391	27.173	6.218
Passività per leasing finanziari quota corrente	8.048	7.879	169
Prestiti obbligazionari quota corrente	2.097	2.319	(222)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>55.908</b>	<b>37.371</b>	<b>18.537</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>48.814</b>	<b>31.302</b>	<b>17.512</b>
Attività finanziarie non correnti	(176)	(174)	(2)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	11.385	15.492	(4.107)
Passività finanziarie non correnti	477.957	556.521	(78.564)
Prestiti obbligazionari	280.140	365.284	(85.144)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>769.306</b>	<b>937.123</b>	<b>(167.817)</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>818.120</b>	<b>968.425</b>	<b>(150.305)</b>

L'Indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2024 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2023 per circa Euro 150,3 milioni, per effetto dell'operazione di cessione della partecipazione nel fondo Food, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 solo parzialmente compensato dall'assorbimento di cassa registrata nel primo semestre 2024 a seguito degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e della restituzione di alcuni depositi cauzionali relativi ai contratti di locazioni ed affitto di ramo d'azienda collegati agli immobili ceduti al Fondo Food.

Come più dettagliatamente illustrato nella nota 28) con gli incassi derivanti dalla cessione della partecipazione nel fondo 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 30 giugno 2024, pari a 0,84, risulta in miglioramento rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari a 0,97.

Le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 101,6 milioni di Euro, di cui 51,6 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 31 dicembre 2023 risultano utilizzate per Euro 12,4 milioni.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 giugno 2024.

Nell'indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti, descritti nella nota 31), costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, dai debiti per extention fee e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito od esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 3.027 migliaia ed a Euro 1.134 migliaia.

### Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti vs fornitori entro	14.045	22.405	(8.360)
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>14.045</b>	<b>22.405</b>	<b>(8.360)</b>

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente principalmente per una diversa tempistica dei pagamenti.

### Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Coop Alleanza 3.0	439	759	(320)
Alleanza Luce e Gas	3	3	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	12	0	12
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	48	44	4
Consorzio prop. Fonti del Corallo	26	26	0
Consorzio Cone'	11	144	(133)
Consorzio Clodi	0	104	(104)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	2	102	(100)
Consorzio Katané	8	4	4
Consorzio Lame	16	143	(127)
Consorzio Leonardo	0	72	(72)
Consorzio La Torre	11	15	(4)
Consorzio Porta a Mare	13	0	13
Consorzio Sarca	18	307	(289)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	25	23	2
Consorzio Punta di Ferro	0	105	(105)
Millennium Center	39	100	(61)
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	108	102	6
Consorzio Le Porte di Napoli	0	17	(17)
Consorzio Casilino	8	119	(111)
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate</b>	<b>801</b>	<b>2.203</b>	<b>(1.402)</b>

I debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.402 migliaia per una diversa tempistica dei pagamenti.

Si rimanda a quanto riportato nella nota 38) per ulteriori informazioni.

### Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	841	709	132
Debiti per IRAP	137	33	104
Debiti per IRES	227	230	(3)
Debiti per IVA	131	123	8
Altri debiti tributari	(4)	0	(4)
Debiti per entry tax regime SIINQ	534	258	276
<b>Passività per imposte</b>	<b>1.866</b>	<b>1.353</b>	<b>513</b>

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 513 migliaia, è imputabile principalmente al debito maturato per le ritenute sui dividendi da versare, al debito per IRAP e al debito per entry tax regime SIINQ che accoglie la quota corrente del debito per l'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ di IGD Management. Al 30 giugno 2024 il debito per entry tax accoglie sia la quota 2024, pagata alla scadenza in data 1 luglio 2024, sia la quota in scadenza nel primo semestre 2025.

### Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	398	337	61
Ratei e risconti	3.578	1.294	2.284
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.084	1.016	68
Depositi cauzionali	8.623	8.915	(292)
Debiti vs azionisti per dividendi	2	1	1
Acconti esigibili entro esercizio	240	30	210
Debiti garanzia SACE	436	436	0
Extention fee INTESA	101	101	0
Extention fee BNL	312	312	0
Debiti vs amministratori per emolumenti	50	168	(118)
Altre passività	495	714	(219)
<b>Altre passività</b>	<b>15.327</b>	<b>13.332</b>	<b>1.995</b>

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

L'incremento, pari ad Euro 1.995 migliaia, è relativo principalmente agli acconti ricevuti dalla controllata Porta Medicea per la vendita di alcune unità residenziali relative al sub-ambito Officine Storiche e ai maggiori ratei e risconti.

**Nota 38) Informativa sulle parti correlate**

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazio i Decrementi
Coop Alleanza 3.0	0	0	439	4.410	0	0	2	0
Viaggia con noi s.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	16	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	15	0	3	55	0	0	0	0
Campania Distribuzione Moderna	0	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	0	12	0	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	0	48	0	0	0	0	0
Vignale Comunicazioni s.r.l.	0	0	0	25	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	26	0	0	0	0	0
Consorzio Cone'	4	0	11	0	0	0	0	0
Consorzio Clodi	21	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	23	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	127	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	2	0	8	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	2	0	16	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	17	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Torre	2	0	11	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	1	0	13	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	2	0	18	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	25	0	0	0	15	0
Iniziative Bo Nord	0	0	0	0	0	0	0	0
Coop Sicilia	0	0	0	0	0	0	0	0
Rgd Ferrara 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
IGD Property SIINQ s.p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	4	0	0	0	0	0	0	0
Punta di Ferro	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	0	0	0	0	0	0	0	0
Millennium Center	14	0	39	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	0	0	0	0	0	0	4	0
Consorzio Esp	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo Juice	46	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	11	0	108	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	640	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Casilino	85	0	8	0	0	0	0	0
Mercato Coperto Ravenna	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondo FOOD	0	0	0	0	0	0	0	0
Food SPV	6	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.067</b>	<b>0</b>	<b>801</b>	<b>4.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>40.446</b>	<b>176</b>	<b>30.173</b>	<b>11.272</b>	<b>825.390</b>	<b>129</b>		
<b>Totale incremento/decremento del periodo</b>							<b>7.169</b>	<b>(61)</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>2,64%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,66%</b>	<b>39,84%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,29%</b>	

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	8.877	0	411	74
Librerie Coop s.p.a.	475	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	122	0	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	558	0	18	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	87	0	28	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	(95)	0
Consorzio Cone'	99	0	127	0
Consorzio Clodi *	33	0	24	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	36	0	61	0
Consorzio I Bricchi	68	0	262	0
Consorzio Katané	122	0	128	0
Consorzio Lame (*)	108	0	36	0
Consorzio Leonardo	116	0	24	0
Consorzio La Torre	118	0	170	0
Consorzio Porta a Mare	72	0	356	0
Consorzio Sarca	104	0	241	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.(**)	515	0	0	7
Consorzio Le Maioliche	101	0	184	0
Consorzio Punta di Ferro	97	0	101	0
Millennium Center	59	0	8	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	84	0	(15)	0
Consorzio Esp	122	0	139	0
Fondo Juice	46	0	0	0
Consorzio La Favorita	77	0	27	0
Consorzio Le Porte di Napoli	147	0	81	0
Consorzio Casilino	94	0	283	0
Fondo FOOD	73	0	0	0
Food SPV	104	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>12.514</b>	<b>0</b>	<b>2.599</b>	<b>82</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>73.260</b>	<b>287</b>	<b>(19.402)</b>	<b>(37.151)</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>17,08%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-13,40%</b>	<b>-0,22%</b>

(\*) A seguito dell'operazione di conferimento descritta nel paragrafo 1.8 della relazione intermedia sulla gestione le società non sono più parti correlate. In tabella sono stati inseriti gli importi delle operazioni avvenute precedentemente al conferimento

(\*\*) Società fusa in Coop Alleanza dal 1 giugno 2024

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. e Distribuzione Centro Sud S.r.l..

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 facente 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 30 giugno 2024 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 8,9 milioni;
- 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 30 giugno 2024, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 475 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 30 giugno 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 122 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 e Supermercato. Al 30 giugno 2024 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 558 migliaia.

## **Nota 39) Gestione del rischio finanziario**

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management. 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” che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa l’77,28% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d’interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine inclusivi dei prestiti obbligazionari. La Direzione Finanza svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio; inoltre, sono svolte periodiche attività di scouting al fine di individuare possibili opportunità di riduzione del costo dell’indebitamento finanziario attraverso il ricorso al mercato bancario e/o dei capitali.

Si rimanda alla successiva nota 40) per le informazioni quantitative sui derivati.

### ***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 presso il Paese Romania, 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 immobili 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 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.

### ***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 relativo credito. 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 alle prospettive economiche legate all’attività svolta.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad 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 complessiva e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito degli operatori e il livello di rischio associato a ciascuno di essi individuandone 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, ovvero prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

### **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).

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale di almeno 12 mesi (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 anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevedibili, di sostenere oneri eccessivi che potrebbero comportare un ulteriore impatto negativo sulla reputazione di mercato e sulle capacità economico-finanziarie del Gruppo.

### **Gestione del capitale**

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2023 tale rapporto era pari allo 0,97x, mentre al 30 giugno 2024 il rapporto è pari allo 0,84x;
2. il mantenimento del rapporto tra Posizione finanziaria netta (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 30 giugno 2024 tale rapporto è pari al 44,92%, rispetto al 48,02% del 31 dicembre 2023.

**Nota 40) Strumenti derivati**

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo 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 7: 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	30/06/2024	31/12/2023	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	3.027	2.649	378	2
Passività per strumenti derivati	(1.134)	(3.854)	2.720	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>1.893</b>	<b>(1.205)</b>	<b>3.098</b>	

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	23.430.000	14.058.000	9.372.000	34.625.000	34.625.000
Data Accensione	30/12/2011	31/12/2011	30/12/2011	06/07/2017	08/06/2017
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_267 copertura parziale 130 mln - Intesa Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	IRS 263_266 copertura parziale 130 mln - BMP Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	IRS 263_265 copertura parziale 130 mln - BNL Gruppo BNP Paribas Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%
Importo Nominale	28.260.870	22.608.696	5.652.174	33.913.043	14.130.435	2.826.087
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	09/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%

Dettaglio Contratti	IRS 263_264 copertura parziale 130 mln - Deutsche Bank Euribor 3m + 0,215%   Floor 2,365%   Cap 3,715%	IRS 152_209 copertura parziale 215 mln - BNL 3.18%	IRS 152_210 copertura parziale 215 mln - MPS 3.18%	IRS 152_211 copertura parziale 215 mln - Intesa Sanpaolo 3.18%	IRS 152_212 copertura parziale 215 mln - DB 3.18%	IRS 152_213 copertura parziale 215 mln - BPM 3.18%
Importo Nominale	22.608.696	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	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
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 41) Eventi successivi alla data di bilancio

Nessun evento successivo significativo da rilevare.

#### Nota 42) Contenzioso fiscale

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IGD SIIQ S.p.A., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il

contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

Il 30 novembre 2016 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha provveduto al totale annullamento dell'avviso di accertamento ai fini IRES, mentre per l'accertamento ai fini IRAP ed IVA, ha annullato l'atto impositivo solo per la parte relativa all'IRAP, confermando la violazione ai fini IVA.

Nel corso dell'udienza del 25 gennaio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna ha preso atto delle richieste della Società: quindi, con sentenza 253/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha dichiarato l'estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere per quanto riguarda l'IRES e l'IRAP e con sentenza 254/17 depositata il 28 febbraio 2017 ha accolto il ricorso in materia IVA e, per l'effetto, ha annullato l'atto che in data 14 giugno 2018 è passato in giudicato.

Per entrambi i procedimenti, la Commissione ha condannato l'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese di lite in 6.000,00 Euro totali.

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è ricorsa in appello contro la sentenza 254/17 in materia IVA e in data 28 novembre 2017 la Società ha depositato le proprie controdeduzioni al ricorso.

In data 09 gennaio 2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – ha depositato memoria difensiva in replica alle controdeduzioni della Società.

Con sentenza depositata il 23 novembre 2020, la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna, in conferma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'appello dell'Ufficio e condannato lo stesso al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio liquidate complessivamente in Euro 7.000,00 (il cui rimborso è pervenuto nel corso dello scorso 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.

## 2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato

Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. 58/98 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni

1. I sottoscritti Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato e Carlo Barban, 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 semestrale consolidato abbreviato, per il primo semestre 2024.
  
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato:
    - 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Bologna, 1 agosto 2024

L'Amministratore Delegato

(Roberto Zoia)

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

(Carlo Barban)

## 2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato



Deloitte & Touche S.p.A.  
Piazza Malpighi, 4/2  
40123 Bologna  
Italia

Tel: +39 051 65811  
Fax: +39 051 230874  
www.deloitte.it

### RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli Azionisti di  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A.

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e controllate ("Gruppo IGD") al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

#### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Francesco Masetti**  
Socio

Bologna, 2 agosto 2024

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 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](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

### 3. GLOSSARIO

#### AGENCY MANAGEMENT

Attività svolta per l'individuazione del Tenant Mix e per la negoziazione dei contratti di locazione dei Negozi presenti all'interno delle Gallerie.

#### CENTRO COMMERCIALE

Immobile composto da un Ipermercato e da una Galleria, con infrastrutture e spazi di servizio comuni, all'interno di una superficie coperta, riscaldata e condizionata.

#### COSTO MEDIO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

#### COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

Indica il costo medio del debito, considerando gli oneri accessori ai finanziamenti (ricorrenti e non), sostenuti dalla società per i capitali presi a prestito. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra: la somma degli interessi passivi maturati nel periodo di riferimento (riguardanti finanziamenti a breve termine, mutui ipotecari, mutui chirografari, differenziali IRS, bond e oneri finanziari su leasing) e la media del valore nominale dei finanziamenti a lungo e a breve termine rilevati ad ogni chiusura trimestrale e all'inizio dell'esercizio.

#### COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai Centri Commerciali.

#### DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

#### DIVIDEND YIELD

Il dividend yield, o rapporto dividendo-prezzo, corrisponde al rapporto tra l'ultimo dividendo annuo per azione corrisposto agli azionisti o annunciato e il prezzo in chiusura dell'anno di un'azione ordinaria.

#### EBIT (Risultato operativo)

L'EBIT, letteralmente Earnings before Interest and Taxes, è un saldo che, rispetto all'EBITDA, incorpora informazioni sull'andamento degli ammortamenti, sulla variazione del fair value degli immobili in portafoglio e gli accantonamenti per rischi.



### EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al fair value. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del Progetto Porta a Mare.

### EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

L'indicatore è calcolato rapportando l'Ebitda ai ricavi gestionali.

### EPRA

European Public Real Estate Association.

### EPRA Cost Ratios

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

### EPRA EARNINGS

Rappresenta la performance operativa del Gruppo al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci non riconducibili all'attività caratteristica del Gruppo.

### EPRA NET INITIAL YIELD o NIY

L'EPRA Net Initial Yield è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

### EPRA TOPPED-UP NIY

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

### EPRA LOAN TO VALUE

È un indicatore di performance ed esprime il rapporto tra la posizione finanziaria netta (che include il debito finanziario per leasing relativo alla sede e il saldo tra debiti e crediti) e il valore di mercato del Patrimonio immobiliare. Nel calcolo vengono incluse le posizioni finanziarie nette e il valore degli assets delle società in cui il Gruppo possiede una partecipazione rilevante.

### EPRA VACANCY RATE

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

### EPS / EARNINGS PER SHARE

Utile netto diviso per il numero medio di azioni che compongono il capitale sociale nell'anno.

### ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

Il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili.

### FACILITY MANAGEMENT

Fornitura di servizi specialistici legati ai Centri Commerciali, quali la vigilanza, le pulizie e la manutenzione ordinaria.

### FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations) è un indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS).

L'FFO della gestione caratteristica definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente e caratteristica del Gruppo ed è composto dall'Ebitda, dalla Gestione finanziaria, dalla gestione partecipazioni/straordinaria e dalle imposte correnti. Tali componenti vengono rettificati da poste non ricorrenti.

### Financial occupancy

Calcolato come rapporto tra mq affittati valorizzati a canoni di mercato su mq totali affittabili valorizzati a canoni di mercato.

### GEARING

Il gearing ratio è dato dal rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Esprime il grado di solidità e di efficienza della struttura patrimoniale in termini di incidenza relativa delle fonti di finanziamento tra mezzi di terzi e mezzi propri, oltre a consentire analisi di benchmark con gli standard del settore.

### Gross exit cap rate

Calcolato come rapporto tra ricavi lordi (canoni, temporanei e variabili) dell'ultimo anno del DCF su valore di uscita.

### Gross initial yield

Rendimento iniziale lordo dell'investimento calcolato come rapporto tra il totale dei ricavi relativi al primo anno considerato ai fini dell'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (c.d. Discounted Cash Flow) e il fair value del relativo immobile.

## GALLERIA

Immobile che comprende un'aggregazione di Negozi di vendita, nonché gli spazi comuni su cui gli stessi insistono.

## GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

## HEDGING

È il rapporto tra il totale dei mutui bancari coperti da irs e bond e tutti i mutui bancari e bond.

## INTEREST COVER RATIO (ICR)

L'indice di interest coverage ratio indica il numero di volte in cui l'Ebitda copre gli interessi netti. È un indicatore di solvibilità e della capacità di indebitamento dell'impresa. Il calcolo prende in considerazione il rapporto tra Ebitda e Gestione finanziaria.

## IPERMERCATO

Immobile avente area di vendita superiore a mq. 2.500, adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

## INTEREST RATE SWAPS / IRS

Strumento finanziario nel quale due parti si accordano per scambiare un'obbligazione a pagare un certo tasso d'interesse a una data prestabilita. Utilizzato per convertire debito a tasso variabile in debito a tasso fisso.

## LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

Immobili presenti nel portafoglio per l'intero anno corrente e per l'intero anno precedente.

## LOAN TO VALUE (LTV)

Rapporto tra la posizione finanziaria netta (che non include il debito finanziario per leasing relativo alla sede di IGD) e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare.

## MALL / SHOPPING MALL

Spazio comune condiviso dagli operatori presenti all'interno del Centro Commerciale. Per Shopping Mall usualmente si intende la Galleria.

## MARGINE LORDO DIVISIONALE

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi i costi diretti.

## MEDIA SUPERFICIE

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

## NEGOZIO

Immobile destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo non alimentari.

## NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul fair value delle attività e delle passività della società.

### NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Questo scenario ha come obiettivo di rappresentare il valore delle attività nette nel lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. E' calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo il fair value degli strumenti derivati di copertura e le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

### NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2024 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

### NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

### NET ASSET VALUE (NAV) E TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Esprime il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo, calcolato in base alle indicazioni EPRA che prevedono alcune rettifiche.

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti sul valore di mercato di attività e passività e rettifica, dunque, il NAV per tenere conto del fair value *(i)* degli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* del debito e *(iii)* delle imposte differite.

Rappresenta il valore del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo includendo nel calcolo il fair value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali *(i)* gli strumenti finanziari di copertura, *(ii)* il debito finanziario e *(iii)* le imposte differite.

### OVER-RENTED

Spazio che è affittato a un livello superiore al suo ERV.

### PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

### PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Portafoglio degli immobili la cui locazione è gestita dal Gruppo IGD sia con riferimento agli immobili di proprietà del Gruppo, sia con riferimento agli immobili di proprietà di terzi.

### POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

La PFN (Indebitamento Finanziario Netto) rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è determinato dai finanziamenti a lungo termine e dai finanziamenti a breve termine e quote correnti dei finanziamenti a lungo termine, inclusi nelle voci Passività finanziarie correnti e non correnti (verso terzi e verso parti correlate), al netto della Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti, delle Attività finanziarie non correnti e dei Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti (verso terzi e verso parti correlate).

### PRE-LET

Contratto di affitto firmato con un operatore prima del completamento dello sviluppo immobiliare.

### REIT

Real Estate Investment Trust. Cfr. SIIQ nel caso italiano.

### RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

È il ricavo da locazione annualizzato generato da un immobile, espresso come percentuale della valutazione dello stesso al momento dell'acquisto.

### RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m<sup>2</sup>, con parcheggio condiviso.

### REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

Affitto netto annualizzato che dovrebbe essere generato da un immobile se fosse completamente affittato a livelli di mercato espresso come percentuale del valore dell'immobile.

### RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

Sono i ricavi da attività locativa di competenza relativi al perimetro omogeneo (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e dell'anno precedente). Sono calcolati distintamente per il portafoglio Italia e Romania ed escludono:

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;
- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

### SIIQ

Società di Investimento Immobiliare Quotata. Modello di investimento immobiliare ispirato ai REIT. La normativa di riferimento attribuisce il regime di esenzione ai fini delle imposte dirette alle società per azioni quotate che svolgono "in via prevalente", soddisfacendo perciò una serie di requisiti di tipo reddituale e patrimoniale, attività di locazione di immobili e assimilati.

### SUPERMERCATO

Immobile avente area di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500 adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari.

**SUPERFICIE UTILE LORDA**

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

**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.