

**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**

**30/06/2020**

<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 .....	20
1.6. // Indicatori di Performance EPRA .....	24
1.7. // Il Titolo .....	31
1.8. // Eventi rilevanti del semestre .....	37
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare .....	42
1.9.1. Il portafoglio immobiliare .....	44
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 .....	94
1.12. // Eventi successivi alla chiusura .....	97
1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso .....	97
1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate .....	98
1.15. // Azioni Proprie .....	99
1.16. // Attività di ricerca e sviluppo.....	99
1.17. // Operazioni significative .....	99
<b>2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL.....</b>	<b>100</b>
<b>30 GIUGNO 2020 .....</b>	<b>100</b>
2.1 // Conto economico consolidato .....	101
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	102
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	103
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	104
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato .....	105
2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	106
2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato .....	151
2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	152
<b>3. GLOSSARIO .....</b>	<b>154</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
Elio Gasperoni	Presidente	X					
Rossella Saoncella	Vice Presidente			X		X	
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Gian Maria Menabò	Consigliere		X				
Eric Jaen Veron	Consigliere			X			X
Livia Salvini	Consigliere			X		X	X
Luca Dondi Dall’Orologio	Consigliere			X	X		X
Sergio Lugaresi	Consigliere			X	X		
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Elisabetta Gualandri	Consigliere			X	X		
Alessia Savino	Consigliere		X				

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Laura Macri	Sindaco		X
Paolo Prandi	Sindaco		X

### Organismo di Vigilanza

Gilberto Coffari (Presidente), Alessandra De Martino, Paolo Maestri.

### Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers 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 Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2020 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 2020 di IGD Siiq S.p.A. e delle società del Gruppo, dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

## **1.2. // Indicatori alternativi di performance**

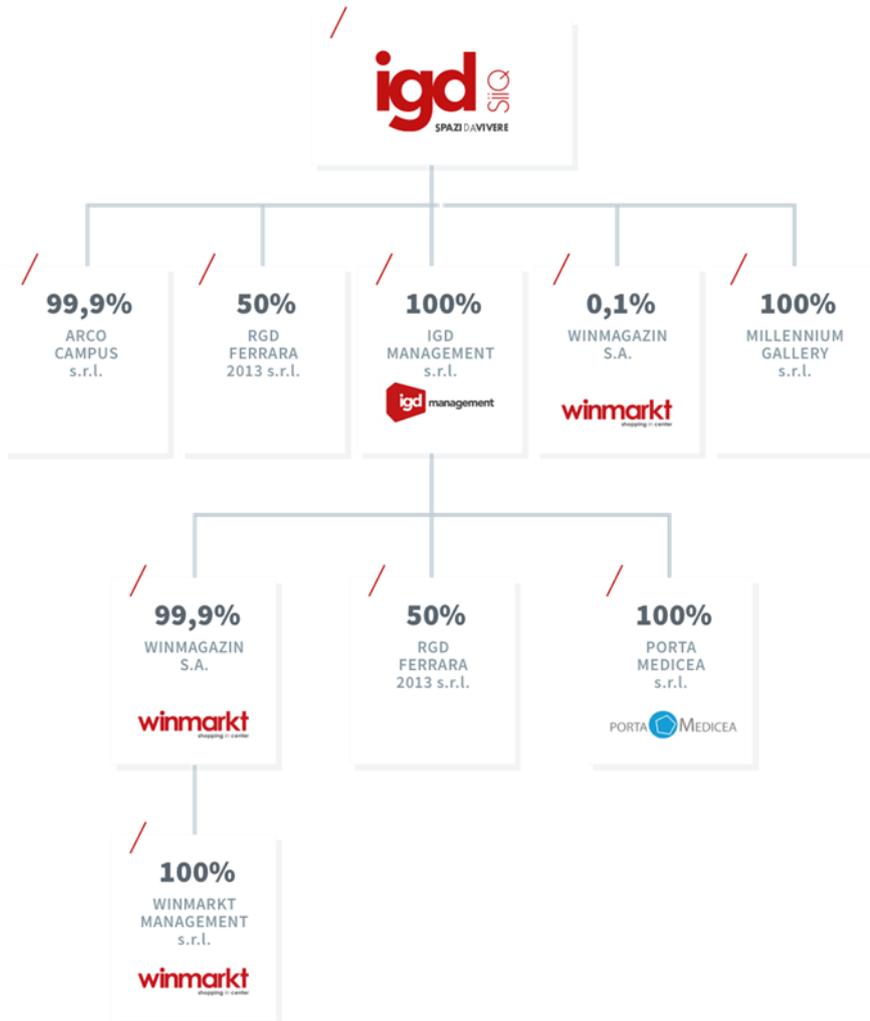
La presente Relazione Finanziaria semestrale, nella sezione relativa alla Relazione intermedia sulla gestione, contiene indicatori alternativi di performance rispetto a quelli risultanti propriamente e direttamente dagli schemi di bilancio consolidato semestrale abbreviato, redatti in conformità ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS.

Gli indicatori alternativi di performance utilizzati sono stati calcolati anche in base a fonti o a metodologie alternative (così come previsto da Comunicazione Consob n. 92543/15), laddove distintamente specificato, che il management ha considerato idonei al monitoraggio degli andamenti del Gruppo e ritenuto più rappresentativi dei risultati economico-finanziari.

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, 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 93,9%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,1%, 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 2020 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- ✓ il 100% di **Millennium Gallery S.r.l.** (proprietaria di parte della galleria commerciale di Rovereto e del ramo d'azienda del centro commerciale di Crema);
- ✓ il 100% di **RGD Ferrara 2013 S.r.l.**, costituita il 30 settembre 2013, per la gestione del ramo d'azienda del centro commerciale Darsena City di Ferrara;
- ✓ il 99,98% 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 Management S.r.l.**, che, oltre a essere titolare della Galleria CentroSarca di Milano, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;
- ✓ il 100% 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;
- ✓ la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova e Centro Piave);
- ✓ le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

## 1.4. // Analisi economica

Il primo semestre del 2020 è stato imprevedibilmente impattato dagli effetti negativi dovuti al diffondersi dell'epidemia Covid-19, dapprima in Asia, poi in Europa, e infine in America. Nel tentativo di limitare la diffusione del virus, molti governi sono stati costretti ad imporre severe misure di contenimento: in molti settori le attività sono state completamente sospese e la mobilità interna e internazionale fortemente limitata, con conseguenze in particolare sul volume degli scambi commerciali e sul PIL mondiale che viene stimato in marcato arretramento.<sup>1</sup> Le prospettive di ripresa per la seconda parte dell'anno sono sicuramente caratterizzate da un alto tasso di incertezza: molto dipenderà dalla durata dell'emergenza sanitaria che, ad oggi e in alcune aree del pianeta (Stati Uniti, Sud America, Sud Africa, Sud-Est Asiatico, Est Europa) registra ancora un grado di diffusione preoccupante e delle conseguenti misure di contenimento da adottare.<sup>2</sup>

L'Italia è stato il primo paese europeo ad essere colpito dall'emergenza sanitaria da Covid-19 e ad aver messo in atto severe misure restrittive che hanno spinto l'economia in una fase di profonda contrazione: nel primo trimestre dell'anno il Prodotto Interno Lordo è diminuito del 5,3% rispetto al trimestre precedente<sup>2</sup> e il calo dovrebbe essere ancora più marcato nel secondo trimestre<sup>3</sup>. A partire da metà maggio, con l'allentamento delle misure di contenimento, l'economia italiana ha mostrato segni di graduale ripresa, con il riavvio della produzione industriale (a maggio tutti i comparti produttivi sono risultati in crescita<sup>4</sup>), una moderata ripresa delle esportazioni<sup>5</sup> e una crescita delle vendite al dettaglio di prodotti non alimentari. La ripresa dell'economia è attesa anche per il secondo semestre del 2020, seppur con ritmi moderati che non consentiranno l'integrale recupero di quanto perso nella prima parte dell'anno: secondo le stime dei principali istituti di ricerca il PIL a fine anno è atteso in calo di circa il 10%. Un rimbalzo positivo è previsto per il 2021, seppur non in grado di compensare quanto perso nel 2020, con il PIL che dovrebbe crescere di circa il 6%.

In questo difficile contesto si inseriscono le performance di IGD, inevitabilmente colpite dalle misure restrittive adottate dal Governo italiano per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19. A partire dal 12 marzo infatti, e fino al 18 maggio, l'operatività dei centri commerciali del Gruppo è stata fortemente limitata, con le sole merceologie considerate "essenziali" (quali ad esempio vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, parafarmaceutici, ecc) autorizzate ad operare. Queste limitazioni, unitamente alle restrizioni sugli spostamenti delle persone, alle riduzioni degli orari di apertura e agli ingressi contingentati, hanno compromesso i livelli di ingressi e di fatturati registrati dagli operatori nel periodo di lockdown, che non sono pertanto confrontabili con quelli dell'analogo periodo del 2019.

A partire dal 18 maggio, con l'allentamento delle restrizioni, i centri commerciali hanno recuperato la piena operatività e le performance registrate mostrano un trend in costante miglioramento con gli ingressi che recuperano circa l'80% del flusso rilevato nel medesimo periodo dell'anno precedente e un tasso di crescita settimana dopo settimana pari a +2,5% (dal 18 maggio al 26 luglio). Il dato è da considerare positivo anche perché sugli ingressi continuano ad influire diversi fattori contingenti, quali l'impossibilità temporanea di organizzare eventi aggregativi, l'utilizzo ancora diffuso dello *smart working* che comporta una minore frequentazione dei centri negli orari di pausa pranzo e post lavoro e la non riapertura delle sale cinematografiche dovuta anche alla mancanza di un calendario più nutrito di nuove uscite. Un segnale positivo ancora più significativo

<sup>1</sup> Fonte: Banca d'Italia – *Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana*, giugno 2020

<sup>2</sup> Fonte: ISTAT – *Conti Economici Trimestrali*, maggio 2020

<sup>3</sup> Fonte: Commissione Europea – *Summer Economic Forecast*, luglio 2020

<sup>4</sup> Fonte: ISTAT – *Produzione industriale maggio*, luglio 2020

<sup>5</sup> Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana maggio-giugno*, luglio 2020

emerge dal dato dalle vendite degli operatori che hanno fatto registrare nel mese di giugno un calo pari a -13,6% inferiore a quello fatto registrare dagli ingressi, evidenziando quindi un incremento della propensione agli acquisti e dello scontrino medio (+18,1%), a conferma di come i punti vendita fisici restino al centro dell'attenzione dei consumatori.

Nonostante le difficoltà del periodo, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari a 95,63%, si è mantenuto su livelli elevati, anche se in calo rispetto al 31 marzo 2020 quando era risultato pari a 96,2%. Questo dato testimonia come la quasi totalità degli operatori abbia deciso di riaprire una volta terminate le misure restrittive. E' in corso inoltre l'attività commerciale con gli operatori per definire le modalità di gestione delle fasi di *lockdown* e di ritorno alla piena operatività (70% trattative concluse al 3 agosto 2020). Nella situazione semestrale consolidata, in attesa della conclusione di tali trattative, si è deciso di riflettere parte degli effetti stimati da questi accordi tramite l'appostazione di un fondo specifico pari a 8,5 milioni di Euro, corrispondente a circa una mensilità di ricavi.

Alla luce di quanto sopra descritto, i ricavi da attività locativa hanno fatto registrare un calo del -3,5% rispetto al 30 giugno 2019; tale risultato è dovuto principalmente a un decremento dei ricavi variabili e a un incremento degli sfiti per ritardo o mancate aperture. Più marcato è invece il calo dei ricavi da attività locativa netti, pari al -17,9%, sul quale impatta l'accantonamento di 8,5 milioni di Euro descritto precedentemente.

Nell'ambito dell'asset management, al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dall'ipotizzata contrazione dei ricavi e dalle prevedibili maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, IGD ha ritenuto opportuno adottare ulteriori misure straordinarie quali la sospensione/rinvio o cancellazione di alcune capex e investimenti ritenuti non essenziali previsti per l'anno in corso, per un minor cash out atteso pari a circa 40 milioni di Euro. In particolare, sono stati posticipati i restyling e la rimodulazione spazi previsti presso il centro commerciale Porto Grande (San Benedetto del Tronto) e La Favorita (Mantova) e la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò (Crema). Nell'ambito del progetto Porta a Mare, dopo la sospensione dei lavori a causa delle limitazioni dovute al Covid-19, sono in corso le attività per proteggere le opere edificate, è stata avviata la conseguente revisione progettuale e si ipotizza l'effettiva ripresa dei lavori a partire da ottobre 2020 (con fine stimata entro ottobre 2021).

Anche la Romania risulta fortemente impattata dalla diffusione del Covid-19: se nel primo trimestre l'economia sembrava aver retto bene l'urto con il PIL che al 31 marzo risultava in crescita del 2,4%, si stima che, a partire dal secondo trimestre, gli effetti delle misure di contenimento adottate dal Governo faranno registrare un brusco calo dei consumi e degli investimenti, con il PIL atteso a fine anno in contrazione del -6.0%.<sup>6</sup> Come in Italia, anche in Romania i provvedimenti restrittivi adottati a partire dal 22 marzo hanno limitato l'operatività delle gallerie Winmarkt: nei centri commerciali, infatti, erano consentite esclusivamente le attività di vendita di prodotti alimentari, farmaceutici, veterinari e alcuni servizi alla persona. Un primo allentamento si è avuto dal 15 maggio, ma rimangono ancora impossibilitate ad operare alcune categorie quali, ad esempio, i ristoranti privi di dehors all'aperto e le attività di *entertainment* (principalmente i cinema). Tutto ciò ha avuto effetto sulle performance operative dei centri commerciali Winmarkt come ingressi post *lockdown* (-25%) e occupancy pari al 94,65%, in calo rispetto al 31 marzo 2020 anche a causa dell'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nonostante il quadro complesso, le attività di commercializzazione e rinegoziazione concluse durante il semestre hanno fatto registrare un upside significativo pari al 4,83%. Tutto quanto sopra descritto, unito alle

<sup>6</sup> Fonte: Commissione Europea- *Summer Economic Forecast*, luglio 2020

riduzioni temporanee concesse agli operatori per la gestione del periodo di *lockdown*, ha portato ad un calo nei ricavi da attività locativa pari al 20,1% rispetto al primo semestre dello scorso anno.

Dal punto di vista finanziario, è importante sottolineare che nel corso del primo semestre 2020 sono state rinnovate le linee di credito committed concesse al Gruppo da due primari istituti bancari per un ammontare pari a 60 milioni di Euro ed è stata prorogata la relativa scadenza al 2023. È in corso di finalizzazione anche l'ottenimento di un finanziamento con garanzia statale fornita da Sace S.p.a. per circa 37 milioni di Euro (con durata 6 anni, tasso inclusivo del costo della garanzia statale in linea con il costo medio del debito del Gruppo).

In merito ai rating attribuiti ad IGD, va segnalato che tutte le agenzie, sulla base di loro stime sugli impatti derivanti dalla straordinaria situazione in essere, hanno modificato i loro giudizi: S&P Global Ratings e Moody's hanno ridotto il rating di IGD portandolo rispettivamente da BBB- a BB+ con outlook negativo e da Ba1 a Ba2 con outlook *stable*; Fitch Ratings invece ha confermato il suo giudizio BBB- ma in condizione di *Rating Watch Negative*. Con la conferma del rating investment grade da parte di Fitch, sono rimaste inalterate le condizioni economiche dei prestiti obbligazionari emessi.

Al 30 giugno 2020 il costo medio del debito si è attestato a 2,30% rispetto al 2,35% di fine 2019, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,5X<sup>7</sup> (era 3,8X al 31 dicembre 2019).

Al netto degli effetti delle svalutazioni fair value che incidono sull'utile netto di gruppo, come verrà meglio illustrato in seguito, va segnalato che l'insieme delle dinamiche sopra descritte ha comportato un calo dell'Utile netto ricorrente (FFO), che al 30 giugno 2020 risulta pari a 32,9 milioni di Euro, in diminuzione del 21,4% rispetto al 30 giugno 2019.

In considerazione dei risultati conseguiti al 1 semestre 2020, dell'evoluzione della situazione e tenuto conto degli effetti da Covid-19 stimati per l'anno in corso (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi), la nuova guidance FFO 2020 è pari a circa 0,54€ - 0,57€ per azione, che rappresenta una riduzione pari a circa -28%/-25% rispetto al FFO 2019. Questo outlook è basato su diverse assunzioni e ipotesi coerenti con un quadro di graduale ripresa, tuttavia è doveroso sottolineare che permangono elementi di rischio e incertezza, anche non controllabili dal Gruppo, quali ad esempio una seconda "ondata" di contagi ovvero l'introduzione di nuove misure restrittive, così come il quadro che verrà a delinarsi al termine delle trattative in corso con i tenants per la gestione del periodo di lockdown.

<sup>7</sup> Escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria; al 30/06/2020 includendo tali effetti sarebbe 2,8X

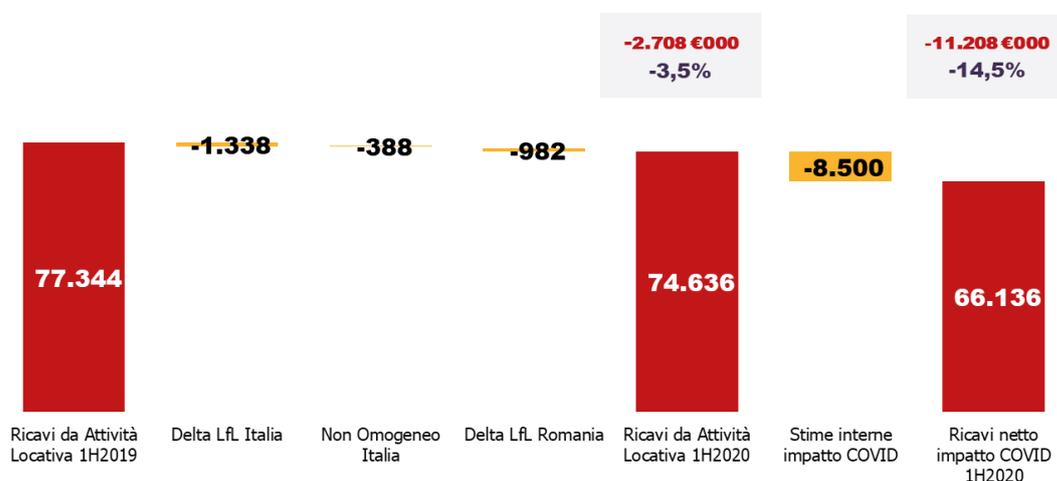
Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/06/2020	(b) 30/06/2019	Δ (a)/(b)
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>-3,5%</b>
Locazioni passive	-2	-52	-96,5%
Costi diretti da attività locativa	-18.345	-8.732	n.a.
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>56.289</b>	<b>68.560</b>	<b>-17,9%</b>
Ricavi da servizi	3.139	3.188	-1,6%
Costi diretti da servizi	-2.504	-2.723	-8,0%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>635</b>	<b>465</b>	<b>36,5%</b>
Personale di sede	-3.074	-3.484	-11,7%
Spese generali	-2.412	-2.593	-7,0%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>51.438</b>	<b>62.948</b>	<b>-18,3%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>66,1%</i>	<i>78,2%</i>	
Ricavi da vendita immobili	450	0	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-848	-287	n.a.
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-398</b>	<b>-287</b>	<b>38,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>51.040</b>	<b>62.661</b>	<b>-18,5%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>65,2%</i>	<i>77,8%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-73.577	-38.817	89,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-501	-501	0,0%
<b>EBIT</b>	<b>-23.038</b>	<b>23.343</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-17.966	-16.415	9,5%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-72	3	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-41.076</b>	<b>6.931</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	2.246	168	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-38.830</b>	<b>7.099</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-38.830</b>	<b>7.099</b>	<b>n.a.</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).

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

Nel primo semestre dell’anno, i ricavi lordi da attività locativa, pari a 74.636 migliaia di Euro, hanno registrato un decremento del 3,5%, impattati solo parzialmente dalla situazione contingente.



Il decremento, pari a 2.708 migliaia di Euro, è dovuto:

- per circa 1.338 migliaia di Euro, a minori ricavi like for like Italia. Il decremento è quasi interamente imputabile alla categoria gallerie (-3%) soprattutto per la riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown; stabili gli ipermercati (+0,2%) in coerenza con la piena operatività anche durante i periodi di limitazione. Nel primo semestre 2020 sono stati sottoscritti 79 contratti con canoni stabili;
- per 388 migliaia di Euro ai minori ricavi sul perimetro non omogeneo dovuto all'asset rotation Darsena e Palazzo Orlando (settembre 2019) e alle rimodulazioni degli iper presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza e Fonti del Corallo di Livorno;
- per 982 migliaia di Euro ai minori ricavi like for like della controllata rumena, dovuti a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown, minori variabili e all'uscita di un tenant che operava in più punti vendita. Nel periodo sono stati sottoscritti 145 contratti per rinnovi, con upside medio del +4,8% e 54 contratti per turnover.

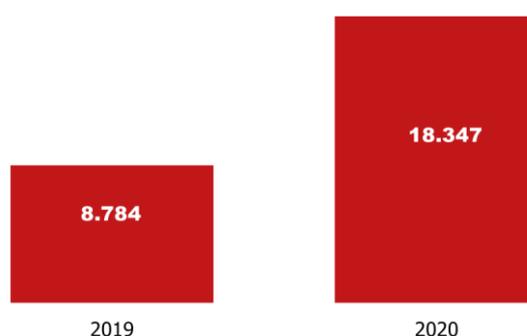
Sono in corso le trattative con gli operatori commerciali per la definizione del periodo di lockdown e di ritorno alla piena operatività, in un'ottica di sostenibilità reciproca e di buona fede; non sono in ogni caso previste modifiche ai contratti in essere, ma dilazioni e riduzioni temporanee il cui effetto sarà interamente imputato all'esercizio in corso (senza trascinamenti negli esercizi successivi).

**In Italia ad oggi risultano concluse il 70% delle trattative totali**, con una tempistica che è stata influenzata anche dalla definizione delle misure fiscali del governo a supporto di alcune categorie di operatori, relativamente agli affitti commerciali. In attesa di ottenere un quadro complessivo degli accordi e di verificare gli andamenti operativi, nella situazione semestrale consolidata la Società ha deciso di riflettere parte degli effetti stimati di tali accordi tramite l'appostamento di un fondo specifico pari a 8,5 milioni di Euro corrispondente a circa una mensilità di ricavi. I ricavi complessivi, sterilizzando gli effetti del predetto accantonamento, sarebbero in calo del 14,5%.

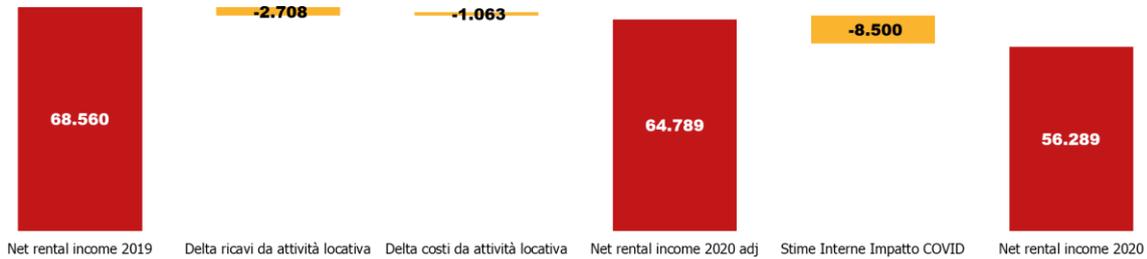
I costi diretti da attività locativa ammontano a 18.347 migliaia di Euro. I maggiori costi sono relativi principalmente alla stima impatto one-off da Covid-19 sul primo semestre (8.500 migliaia di Euro inclusa negli accantonamenti), a ulteriori maggiori accantonamenti per svalutazione crediti, spese condominiali, spese di marketing e indennizzi in parte compensati dai minori costi principalmente per IMU, personale diretto e manutenzioni.

Al netto della stima interna impatto Covid-19 tali costi ammonterebbero a 9.847 migliaia di Euro in incremento di 1.063 migliaia di Euro rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income, incluso l'effetto delle stime impatto Covid-19, è pari a Euro 56.289 migliaia, in decremento del 17,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Il Net rental income freehold è pari a 50.935 migliaia di Euro, in decremento del 18,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, influenzato dalla stima interna impatto Covid-19 pari a 8.500 migliaia di Euro (inclusa nella voce accantonamenti). L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 74,2% in calo rispetto all'anno precedente, per minori ricavi e per l'aumento dei costi diretti.

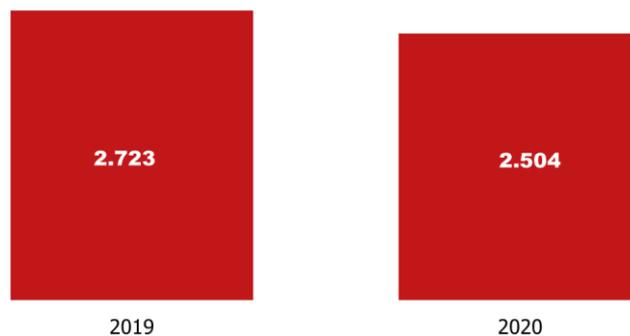
Il Net rental income leasehold è pari a 5.610 migliaia di Euro, in decremento del 7,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

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

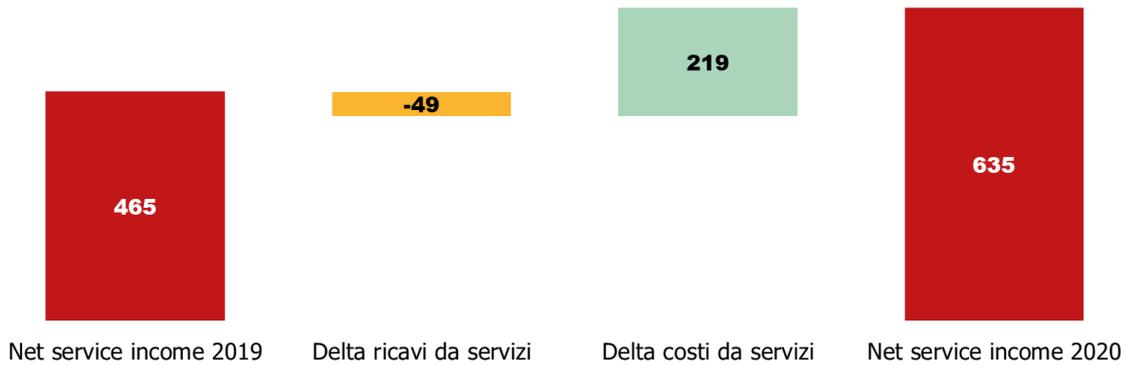
**I ricavi da attività da servizi**, sono in calo di Euro 49 migliaia rispetto all'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (93,1% del totale per un importo pari a 2.922 migliaia di Euro), in aumento rispetto al precedente periodo (+0,8%) per effetto principalmente di un nuovo mandato di gestione. Risultano in linea i ricavi da pilotage mentre sono in calo i ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

**I costi diretti da servizi** ammontano a 2.504 migliaia di Euro, in decremento di 219 migliaia di Euro (-8,0%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente principalmente per risparmi sul personale di rete.

Costi diretti da servizi



Il **Net services income** è pari a 635 migliaia di Euro, in incremento del 36,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 20,2%, in incremento rispetto a 14,6% del corrispondente periodo dell'anno precedente.

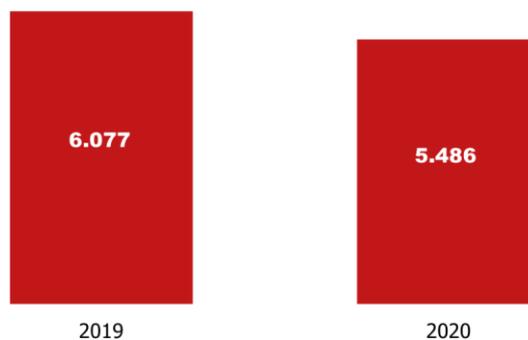


### Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 5.486 migliaia di Euro, in decremento del 9,7% rispetto ai 6.077 migliaia di Euro del primo semestre 2019 per effetto delle iniziative di riduzione costi attivate dal Gruppo, principalmente sul costo del personale di sede, su consulenze e costi di gestione societaria, parzialmente compensati da un leggero incremento della comunicazione aziendale legato alla campagna promozionale post lockdown.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 7,1%.

Spese generali gestione caratteristica

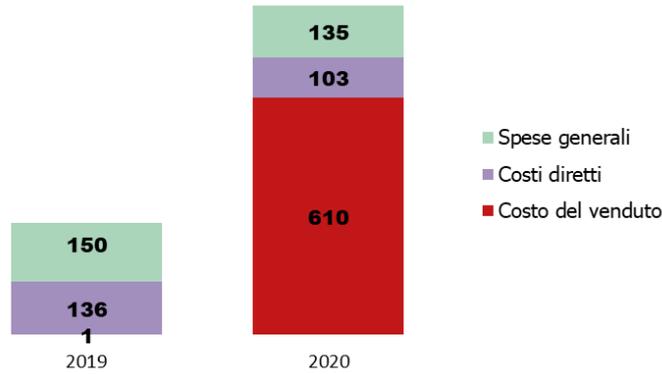


### Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 398 migliaia, risulta in decremento rispetto al primo semestre 2019.

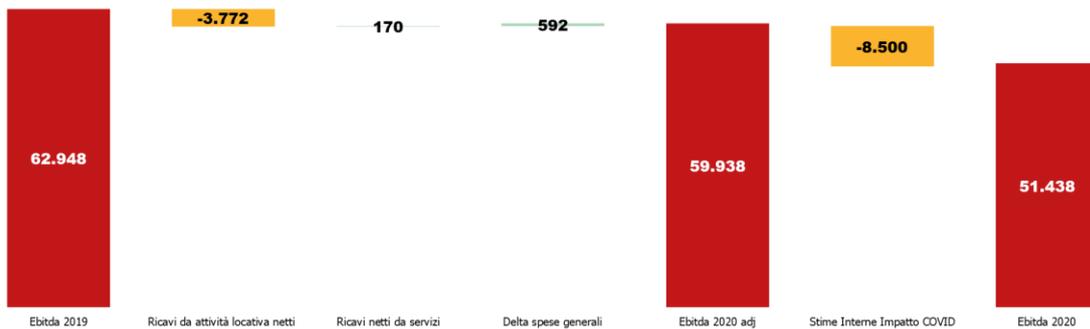
In questo primo semestre sono stati venduti un'unità abitativa nel comparto Mazzini, due box ed un posto auto, come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.8. A seguito della conclusione di questa operazione tutte le unità residenziali relative a tale comparto risultano vendute/impegnate.

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



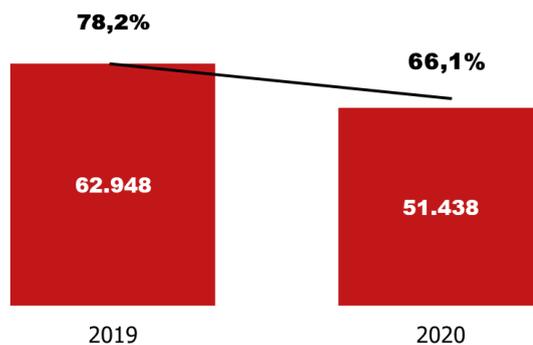
### EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo semestre 2020, incluso l'effetto delle stime impatto Covid-19, è pari a 51.438 migliaia di Euro, in calo del 18,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 51.040 migliaia di Euro e registra un decremento del 18,5%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi sei mesi del 2020 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo.



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 66,1% in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

#### Ebitda Gestione Caratteristica



### Adeguamento del fair value e svalutazioni

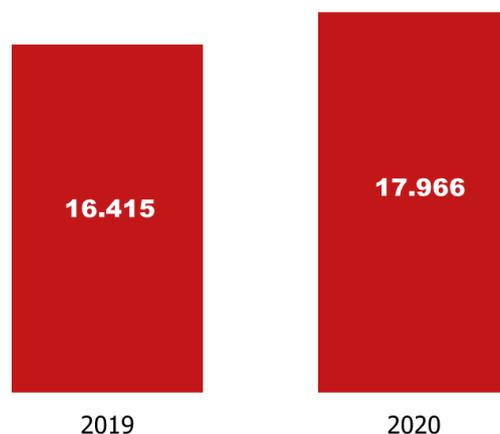
La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 giugno 2020, risulta negativa per Euro 73.577 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 38.816 migliaia del 30 giugno 2019. La svalutazione da fair value è così formata:

- Euro 6.195 migliaia relativi ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- Euro 9.039 migliaia relativi agli interventi di restyling conclusi nel periodo, alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD e all'avanzamento lavori del comparto officine storiche di Livorno;
- Euro 50.014 migliaia relativi 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 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- Euro 259 migliaia relativi a manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- Euro 8.070 migliaia relativi all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2020 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

### EBIT

L'**EBIT** risulta negativo pari a 23.038 migliaia di Euro in decremento rispetto lo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

### Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 16.415 migliaia di Euro del 30 giugno 2019 a 17.966 migliaia di Euro al 30 giugno 2020. L'incremento, pari a circa Euro 1.551 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari;
- ai maggiori oneri per costo ammortizzato derivanti dall'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto delle obbligazioni in essere perfezionato nel mese di novembre 2019.

Al 30 giugno 2020 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30%, in leggera diminuzione rispetto al 2,35% del 31

dicembre 2019, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,69% rispetto al 2,98% del 31 dicembre 2019.

L'indice di **Interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari al 2,84x in calo rispetto al 3,39x del 31 dicembre 2019 (escludendo gli effetti dell'ultima operazione finanziaria tale indice risulterebbe pari a 3,5x in calo rispetto al 3,8x del 31 dicembre 2019).

## Imposte

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Imposte correnti	518	655	(137)
Imposte differite passive	(2.713)	(886)	(1.827)
Imposte anticipate	40	65	(25)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(91)	(2)	(89)
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(168)</b>	<b>(2.078)</b>

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 2.246 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 in decremento di Euro 2.078 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2019, dovuto prevalentemente: (i) all'adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) all'effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell'applicazione dell'IFRS 16.

La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 137 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuto al periodo di lockdown.

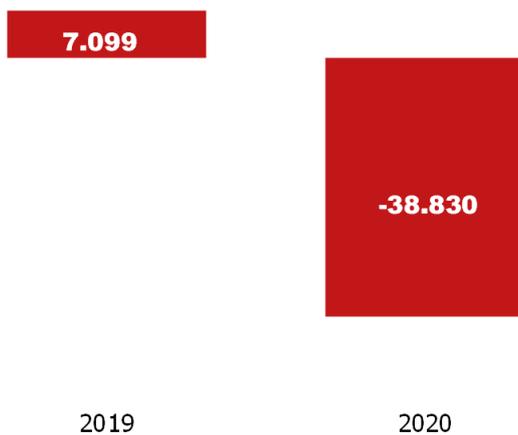
La voce sopravvenienze attive è composta principalmente dagli effetti per le varie società del Gruppo della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

Si segnala il mancato stanziamento delle imposte anticipate in relazione alle perdite pregresse derivanti dal consolidato fiscale, analogamente all'impostazione del 31 dicembre 2019 in quanto si è ritenuto non sussistessero tutte le condizioni per un recupero certo di tali imposte anticipate.

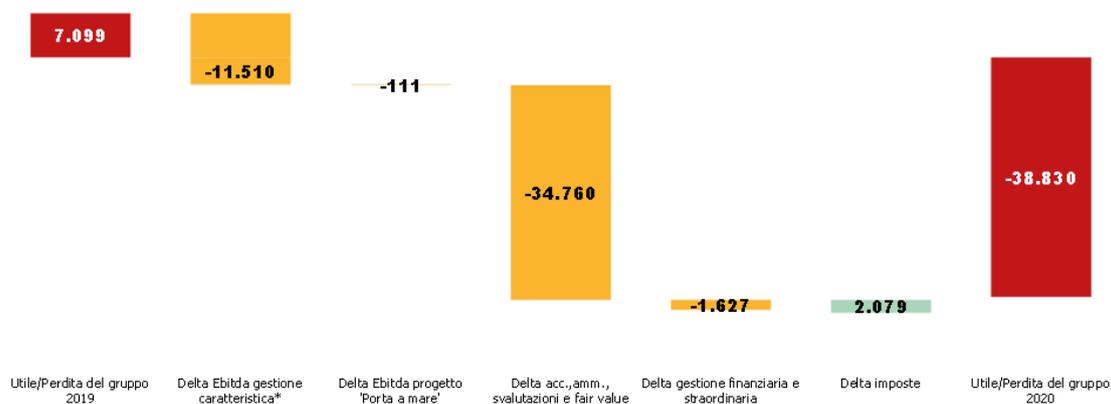
## Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita di competenza del Gruppo di 38.380 migliaia di Euro, in decremento di 45.929 migliaia di Euro rispetto all'utile pari a 7.099 migliaia di Euro del 30 giugno 2019.

**Utile / Perdita del Gruppo**



Di seguito viene raffigurata la composizione della variazione dell'utile/perdita rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

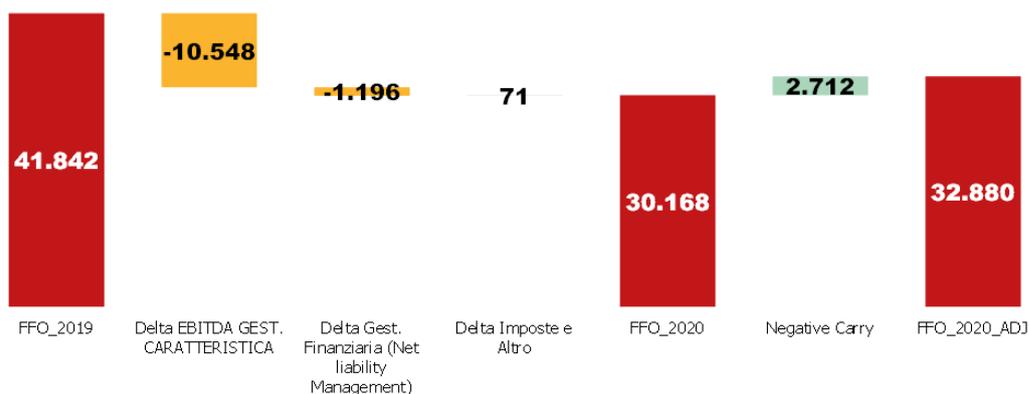


### FFO gestione caratteristica

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 2020 risulta pari ad Euro 32.880 migliaia, in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un minore EBITDA impattato principalmente dalla stima one-off Covid-19 sul primo semestre. Si evidenziano un miglioramento della gestione finanziaria, al netto degli effetti del *negative carry* per l'anno 2020 dovuto all'operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario di 400 milioni di Euro perfezionata a novembre 2019, e delle locazioni passive.

Funds from Operations	2020	2019	Δ	Δ%
<b>EBITDA Gestione Caratteristica*</b>	<b>51.596</b>	<b>62.946</b>	<b>(11.350)</b>	-18,0%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.295)	(5.096)	801	-15,7%
Gest. Finanziaria Adj	(16.647)	(15.451)	(1.196)	7,7%
Imposte correnti del periodo Adj	(486)	(557)	71	-12,8%
<b>FFO</b>	<b>30.168</b>	<b>41.842</b>	<b>(11.674)</b>	-27,9%
Negative Carry	2.712	0	2.712	
<b>FFO ADJ</b>	<b>32.880</b>	<b>41.842</b>	<b>(8.962)</b>	-21,4%

\*Al netto di spese non ricorrenti pari ad Euro 158 migliaia



## 1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2020, è così sintetizzata:

(Importi in migliaia di euro)	30/06/2020	31/12/2019	▲	%
Investimenti immobiliari	2.300.570	2.365.214	(64.644)	-2,81%
Immobilizzazioni in corso e acconti	40.610	40.827	(217)	-0,53%
Attività immateriali	12.524	12.535	(11)	-0,09%
Altre attività materiali	8.750	8.970	(220)	-2,51%
Crediti vari e altre attività non correnti	127	118	9	7,17%
Partecipazioni	151	223	(72)	-47,68%
Capitale Circolante Netto	19.094	18.441	653	3,42%
Fondi	(6.420)	(7.125)	705	-10,98%
Debiti e altre passività non correnti	(21.831)	(21.873)	42	-0,19%
Imposte differite passive/(attive) nette	(24.097)	(26.313)	2.216	-9,20%
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.329.478</b>	<b>2.391.017</b>	<b>(61.539)</b>	<b>-2,64%</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.148.084	1.211.014	(62.930)	-5,48%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	15.830	17.365	(1.535)	-9,70%
Posizione finanziaria netta	1.165.564	1.162.638	2.926	0,25%
<b>Totale Fonti</b>	<b>2.329.478</b>	<b>2.391.017</b>	<b>(61.539)</b>	<b>-2,64%</b>

Le principali variazioni del semestre 2020, rispetto al 31 dicembre 2019, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari** che hanno registrato un decremento pari a Euro 64.644 migliaia dovuto:
  - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 3.596 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d’Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e ad interventi di adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
  - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi a: (i) rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche pari ad Euro 754 migliaia, (ii) sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell’efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì pari ad Euro 324 migliaia, (iii) restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio “leisure” presso il centro commerciale Darsena di Ferrara pari ad Euro 416 migliaia e (iv) adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni per Euro 15 migliaia;
  - agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 16.921 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 80.475 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 63.554 migliaia;
  - alla svalutazione dei diritti d’uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova”, “Centro Piave” e “Fonti del Corallo” in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 6.195 migliaia.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento netto pari ad Euro 217 migliaia, principalmente a seguito:
  - degli investimenti eseguiti principalmente nel corso del semestre per: *(i)* i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 155 migliaia; *(ii)* la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 174 migliaia; *(iii)* la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale, per Euro 250 migliaia; *(iv)* il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 653 migliaia e *(v)* la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.859 migliaia;
  - della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.509 migliaia;
  - dalle svalutazioni *(i)* per Euro 193 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande, *(ii)* per Euro 1.669 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e *(iii)* per Euro 541 migliaia di un terreno detenuto dalla società controllata IGD Management S.r.l.;
  - del decremento degli acconti pari ad Euro 396 migliaia.
- ✓ Le voci **Altre attività materiali e Attività immateriali**, hanno subito una variazione riconducibile prevalentemente agli ammortamenti del periodo;
- ✓ Il **capitale circolante netto**, risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2019 per Euro 653 migliaia, principalmente per effetto: *(i)* dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 22.755 migliaia principalmente per effetto della rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni per il secondo trimestre 2020 decisa dal Gruppo come prima forma di supporto finanziario ai tenants per il periodo di lockdown; *(ii)* del decremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 1.169 migliaia è stata determinata dai lavori effettuati per Euro 864 migliaia, da una svalutazione pari ad Euro 1.425 migliaia e dalla vendita di una unità residenziale, 2 box e un posto auto del periodo; *(iii)* dell'incremento delle altre attività correnti per circa 1.492 migliaia di Euro principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel semestre 2020; *(iv)* del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 5.661 migliaia a seguito della sospensione di tutti gli investimenti differibili avvenuto nel secondo trimestre 2020; *(v)* dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.941 migliaia, relativo principalmente all'incremento del debito IVA dovuto ad una diversa tempistica di fatturazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, parzialmente compensato dalla chiusura, a seguito del pagamento dell'ultima rata effettuato nel mese di giugno 2020, del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiinq determinatosi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIIQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015; *(vi)* dell'incremento delle altre passività correnti e altre passività correnti verso parti correlate principalmente per il debito verso azionisti per dividendi pagati nel mese di luglio 2020.

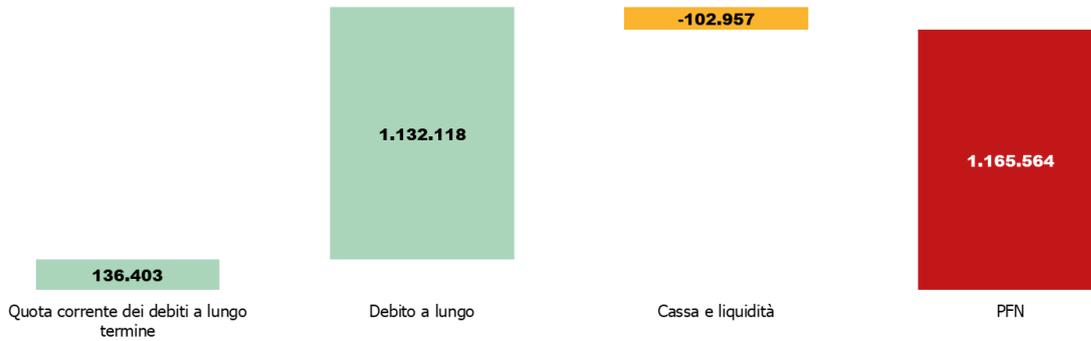
(importi in migliaia di euro)	30/06/2020	31/12/2019	▲	%
Rimanenze e acconti	32.433	33.602	(1.169)	-3,60%
Crediti commerciali vs terzi	32.429	11.114	21.315	65,73%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.361	921	1.440	60,99%
Altre attività correnti	4.576	3.084	1.492	32,60%
Debiti commerciali e altri debiti	10.299	15.960	(5.661)	-54,97%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	1.309	1.031	278	21,24%
Passività per imposte	4.542	2.601	1.941	42,73%
Altre passività correnti	23.770	10.688	13.082	55,04%
Altre passività correnti verso parti correlate	12.785	-	12.785	100,00%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>19.094</b>	<b>18.441</b>	<b>653</b>	<b>3,42%</b>

- ✓ I **Fondi rischi ed oneri** il cui decremento pari ad Euro 705 migliaia è dovuto: (i) alla riclassifica tra le altre passività correnti del salario variabile 2019 che sarà erogato ai dipendenti nel mese di luglio 2020, (ii) all'accantonamento del salario variabile di competenza del primo semestre 2020 che verrà erogato ai dipendenti nel 2021, (iii) all'utilizzo del fondo accantonato nell'anno precedente relativo ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale IGD aveva sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Coné, (iv) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo) e (v) all'adeguamento del fondo TFR e TFM.
- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 26.313 migliaia ad Euro 24.097 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi: (i) agli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ, (ii) ai fondi tassati e (iii) agli strumenti finanziari di copertura (IRS).
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2020, si è attestato ad Euro 1.148.084 migliaia e la variazione negativa pari ad Euro 62.930 migliaia è dovuta principalmente:
  - al dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020 pari ad Euro 25.150 migliaia. Tale dividendo è stato messo in pagamento in data 22 luglio 2020;
  - all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.818 migliaia di Euro per la Capogruppo;
  - all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 364 migliaia di Euro per una società controllata;
  - all'acquisto di azioni proprie, per complessivi Euro 343 migliaia;
  - 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 circa Euro 61 migliaia;
  - alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 38.830 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati** risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30 giugno 2020 ha determinato una riduzione della passività rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.535 migliaia.

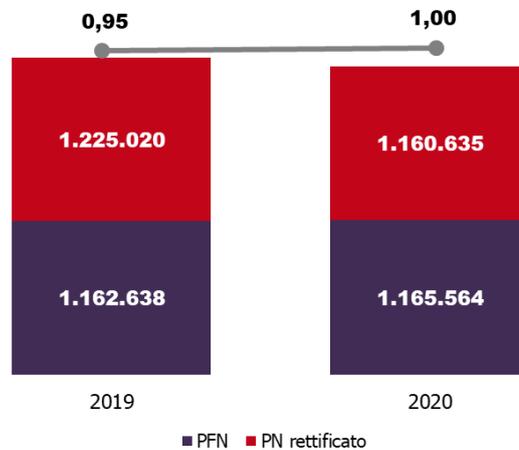
La Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2020 risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente per circa Euro 2,9 milioni analiticamente dettagliata nella tabella che segue:



La posizione finanziaria netta riportata 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 2020, pari a 1,00 risulta in lieve peggioramento rispetto allo 0,95 del 31 dicembre 2019.



## 1.6. // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA<sup>8</sup>, riportate nella guida "EPRA Best Practices Recommendations"<sup>9</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 della società.

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)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNAV.

I nuovi indicatori EPRA NAVs, in linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, sono stati introdotti per la prima volta nella relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2020, dove è stata fornita una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (2019).

**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 2020 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.

**EPRA Net Asset Value (NAV):** rappresenta il fair value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività,

<sup>8</sup> European Public Real Estate Association

<sup>9</sup> Vedere [www.epra.com](http://www.epra.com)

come il fair value degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

**EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV):** 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.

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

**EPRA Earnings:** rappresenta la performance operativa della società al netto dell'adeguamento di fair value, delle plusvalenze e minusvalenze derivanti da cessioni di immobili e di altre limitate voci che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

**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).

Di seguito, il riepilogo dei risultati ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations:

EPRA Performance Measure	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NRV/NAV (€000)	1.193.288	1.258.008
EPRA NRV/NAV per share	€10,81	€11,40
EPRA NTA	1.180.764	1.245.473
EPRA NTA per share	€10,70	€11,29
EPRA NDV	1.252.303	1.192.894
EPRA NDV per share	€11,35	€10,81
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,9%	5,9%
EPRA 'topped-up' NIY	6,0%	6,0%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,8%	4,5%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,4%	3,2%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,4%	2,4%

EPRA Performance Measure	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	18,9%	17,6%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	16,5%	15,4%
EPRA Earnings (€000)	€32.772	€44.400
EPRA Earnings per share	€0,3	€0,4

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2020:

<b>Net Asset Value</b>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Equity attributable to shareholders	<b>1.148.085</b>	<b>1.148.085</b>	<b>1.148.085</b>	<b>1.148.085</b>	<b>1.148.085</b>
<b>Exclude:</b>					
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	29.373	29.373		29.373	
vi) Fair value of financial instruments	15.830	15.830		15.830	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(12.485)	(12.485)		
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(39)			
<b>Include:</b>					
ix) Fair value of fixed interest rate debt			116.703		116.703
<b>NAV</b>	<b>1.193.288</b>	<b>1.180.764</b>	<b>1.252.303</b>	<b>1.193.288</b>	<b>1.264.788</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>10,81</b>	<b>10,70</b>	<b>11,35</b>	<b>10,81</b>	<b>11,46</b>
Variazione % vs 31/12/2019	-5,1%	-5,2%	5,0%	-5,1%	4,9%

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 31 dicembre 2019:

<b>Net Asset Value</b>	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Equity attributable to shareholders	<b>1.211.015</b>	<b>1.211.015</b>	<b>1.211.015</b>	<b>1.211.015</b>	<b>1.211.015</b>
<b>Exclude:</b>					
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	29.628	29.628		29.628	
vi) Fair value of financial instruments	17.365	17.365		17.365	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(12.485)	(12.485)		
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(50)			
<b>Include:</b>					
ix) Fair value of fixed interest rate debt			(5.636)		(5.636)
<b>NAV</b>	<b>1.258.008</b>	<b>1.245.473</b>	<b>1.192.894</b>	<b>1.258.008</b>	<b>1.205.379</b>
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
<b>NAV per share</b>	<b>11,40</b>	<b>11,29</b>	<b>10,81</b>	<b>11,40</b>	<b>10,92</b>

L'NRV/NAV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 (-5,1%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) i dividendi deliberati; (ii) altre variazioni minori di patrimonio e (iii) la variazione negativa del fair value degli immobili in parte compensata dalla crescita derivante dal risultato ricorrente (FFO) e dalla variazione positiva della riserva di cash flow hedge.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2019 (-5,2%). Considerando che la società non ha in essere al 30 giugno 2020 immobili destinati alla vendita, la differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente (+5,0%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente l'incremento positivo 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 2020, 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-20					Consuntivo 31-dic-19					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	2.148.008	142.620	2.290.628	48.771	2.338.399	2.197.556	150.290	2.347.846	54.800	2.402.646	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	32.390	0	32.390	0	32.390	33.560	0	33.560	0	33.560	
Less developments	-382.636	0	-382.636	0	-382.636	-479.301	0	-479.301	0	-479.301	
Completed property portfolio	1.797.762	142.620	1.940.382	48.771	1.989.153	1.751.815	150.290	1.902.105	54.800	1.956.906	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gross up completed property portfolio valuation</b>	<b>B</b>	<b>1.797.762</b>	<b>142.620</b>	<b>1.940.382</b>	<b>48.771</b>	<b>1.989.153</b>	<b>1.751.815</b>	<b>150.290</b>	<b>1.902.105</b>	<b>54.800</b>	<b>1.956.906</b>
Annualised cash passing rental income	109.054	9.884	118.938	12.244	131.182	106.129	10.418	116.547	12.568	129.115	
Property outgoings	-12.827	-1.320	-14.147	-310	-14.457	-12.287	-1.297	-13.584	-417	-14.001	
<b>Annualised net rents</b>	<b>A</b>	<b>96.227</b>	<b>8.564</b>	<b>104.791</b>	<b>11.934</b>	<b>93.842</b>	<b>9.121</b>	<b>102.963</b>	<b>12.151</b>	<b>115.114</b>	
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	2.447	312	2.759	147	2.906	1.700	282	1.982	143	2.125	
<b>Topped-up net annualised</b>	<b>C</b>	<b>98.674</b>	<b>8.876</b>	<b>107.550</b>	<b>12.081</b>	<b>95.542</b>	<b>9.403</b>	<b>104.945</b>	<b>12.294</b>	<b>117.239</b>	
<b>EPRA NIY</b>	<b>A/B</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>24,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>22,2%</b>	<b>5,9%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>24,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>22,4%</b>	<b>6,0%</b>

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

I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che la società è contrattualmente legittimata 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, in base all'accordo quadro siglato con Coop Alleanza 3.0 in novembre 2018, saranno rimodulati, sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".

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

**L'EPRA vacancy rate** del portafoglio Italia risulta pari a 4,4% in incremento rispetto all'anno precedente (si attestava al 3,2%), dovuto all'incremento della vacancy rate Gallerie (5,8%) rispetto al 4,5% dell'anno precedente, con gli ipermercati che presentano una full occupancy in linea con l'anno precedente. L'EPRA vacancy rate della Romania è al 5,4% in miglioramento rispetto al 2,4% del 2019.

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

 <b>Cost Ratios</b>	<b>1H CONS_2020</b>	<b>1H CONS_2019</b>
<b>Include:</b>		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-18.073	-17.849
(ii) Net service charge costs/fees	1.818	1.774
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	2.504	2.709
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	0	14
(v) Share of Joint Ventures expenses		
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	2	52
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-13.749</b>	<b>-13.299</b>
(ix) Direct vacancy costs	-1.716	-1.661
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-12.033</b>	<b>-11.638</b>
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	74.634	77.291
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-1.818	-1.774
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
<b>Gross Rental Income ( C )</b>	<b>72.816</b>	<b>75.517</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>18,9%</b>	<b>17,6%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>16,5%</b>	<b>15,4%</b>

L'incremento dell'EPRA cost ratio è correlato all'aumento dell'incidenza dei costi diretti sui ricavi lordi di locazione.

Si precisa che la stima impatto Covid-19 One-off (pari a Euro 8,5 milioni) registrato negli accantonamenti non è stato incluso in tale calcolo (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement").

Il Gruppo nel corso del primo semestre 2020 e nel corso dello stesso periodo dell'anno precedente ha capitalizzato i soli costi di project management inerenti al Progetto Porta a Mare pari a Euro 12,5 migliaia.

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

 <b>Earnings &amp; Earnings Per Share</b>	<b>1H CONS_2020</b>	<b>1H CONS_2019</b>
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>-38.830</b>	<b>7.099</b>
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	73.577	38.817
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	-72	-3
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	161	1
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-45	0
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	526	0
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-2.545	-1.514
(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>32.772</b>	<b>44.400</b>
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	502	503
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	45	0
(d) Contingent tax	-91	0
(e) Other deferred tax	-129	693
(f) Capitalized interests	0	22
(g) Current Tax	302	102
recurring expenses	-635	-4.132
(i) Other Adjustment for no core activities	114	255
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>32.880</b>	<b>41.843</b>
<b>Earnings Per Share</b>		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
<b>Earnings Per Share</b>	<b>0,30</b>	<b>0,40</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 a ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza della società, 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. Il dato al 30 giugno 2020 registra un significativo decremento di Euro 11.628 migliaia pari a -26,2% rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente, dovuto principalmente alla stima dell'impatto Covid-19 One-off (pari a Euro 8,5 milioni) registrato negli accantonamenti.

### Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations aggiornato a ottobre 2019, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

<b>Capital expenditure (Euro/migliaia)</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Acquisitions	-	14.130
Development	3.410	6.690
Investment properties	4.740	21.900
Incremental lettable space	-	-
No incremental lettable space	1.535	9.651
Tenant incentives	-	-
Other material non-allocated types of expenditure	3.205	12.249
Capitalised interest (if applicable)	-	-
<b>Total CapEx</b>	<b>8.150</b>	<b>42.720</b>
Conversion from accrual to cash basis		
<b>Total CapEx on cash basis</b>	<b>8.150</b>	<b>42.720</b>

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

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 esplicative al bilancio consolidato semestrale (Capitolo 2.6) Nota 12), 13), 14), 15), 16), 17).

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.2.1).

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 2020, 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 Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, all'interno dell'Industry Finanza e del Super Sector Beni Immobili; IGD inoltre fa parte del Segmento Titoli con Alti Requisiti (STAR). 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 Banca IMI.

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.

**I principali indici nei quali il titolo IGD è incluso:**

- **FTSE All-Share Capped, FTSE Italia All-Share, FTSE Italia STAR, FTSE Italia Mid Cap, FTSE Italia Finanza, FTSE Italia Beni Immobili**
- **FTSE Italia PIR Mid Cap Index, FTSE Italia PIR Mid Small Cap Index, FTSE Italia PIR PMI All Index, FTSE Italia PIR PMI Plus Index, FTSE Italia PIR STAR Index, FTSE Italia PIR Benchmark Index, FTSE Italia PIR Benchmark STAR Index, FTSE Italia PIR Large & Mid Index**  
*PIR: Piani Individuali di Risparmio*
- **FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, FTSE EPRA/NAREIT Developed, FTSE EPRA/NAREIT Developed Dividend +, FTSE EPRA/NAREIT Europe, FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Ex UK Dividend**  
*EPRA: European Public Real Estate Association*
- **WisdomTree Europe SmallCap Dividend, WisdomTree International SmallCap Dividend, WisdomTree Global Dividend, WisdomTree International Equity, WisdomTree International High Dividend, WisdomTree Europe Equity Income**
- **S&P Developed BMI Index, S&P Developed Ex-Germany Customized REIT Index, S&P EPAC BMI Index, S&P Europe BMI Index, S&P Italy BMI Index, S&P Italy High Income REIT Index, S&P Eurozone BMI Index, S&P GIVI Developed Index, S&P GIVI Italy Index, S&P Global BMI Index, S&P Global SmallCap Select Index, S&P Intrinsic Value Weighted Developed Index, S&P Intrinsic Value Weighted Europe Index, S&P Intrinsic Value Weighted Global Index, S&P Low Beta Developed Index, S&P Pan Europe BMI, S&P Southern Europe BMI**
- **MSCI Europe Small Cap Index, MSCI Italy Small Cap Index, MSCI Italy Investable Market Index, MSCI ACWI IMI Index, MSCI World IMI Index, MSCI Europe Real Estate IMI Index**
- **EURO STOXX Total Market Index (TMI), Euro STOXX Total Market ESG-X, Euro STOXX Total Market Financials, Euro STOXX Total Market REITs, Euro STOXX Total Market Small, Euro STOXX Total Market Value, EUR (Net Return), Euro**

**STOXX Total Market Value EUR (Price), Euro STOXX Total Market Value Small EUR (Net Return), Euro STOXX Total Market Value Small EUR (Price)**

- **STOXX All Europe Total Market Index (TMI), STOXX Developed Markets Total Market, STOXX Developed Markets Total Market ESG-X, STOXX Developed Markets Total Market Small, STOXX Developed and Emerging Markets Total Market, STOXX Europe TMI Value, STOXX Europe TMI Value Small, STOXX Europe Total Market Index (TMI), STOXX Europe Total Market ESG-X, STOXX Europe Total Market Financials, STOXX Europe Total Market REITs, STOXX Europe Total Market Real Estate, STOXX Europe Total Market Real Estate Holding & Development, STOXX Europe Total Market Retail REITs, STOXX Europe Total Market Small EUR (Gross Return), STOXX Europe Total Market Small EUR (Net Return), STOXX Europe ex UK Total Market Index (TMI), STOXX Europe ex UK Total Market Small, STOXX Europe ex UK Total Market Small EUR (Price), STOXX Global Total Market, STOXX Italy Total Market Index (TMI).**
- **iSTOXX Developed and Emerging Markets ex USA PK VN Real Estate, iSTOXX Italy Small Mid Cap**
- **IEIF Europe, IEIF Eurozone, IEIF Eurozone hors-France, IEIF Europe Continentale, IEIF Italie**  
*IEIF: Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière*
- **GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Europe ex-UK ESG+, GPR Eurozone ESG+**  
*GPR Global Property Research*

**Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2020**



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

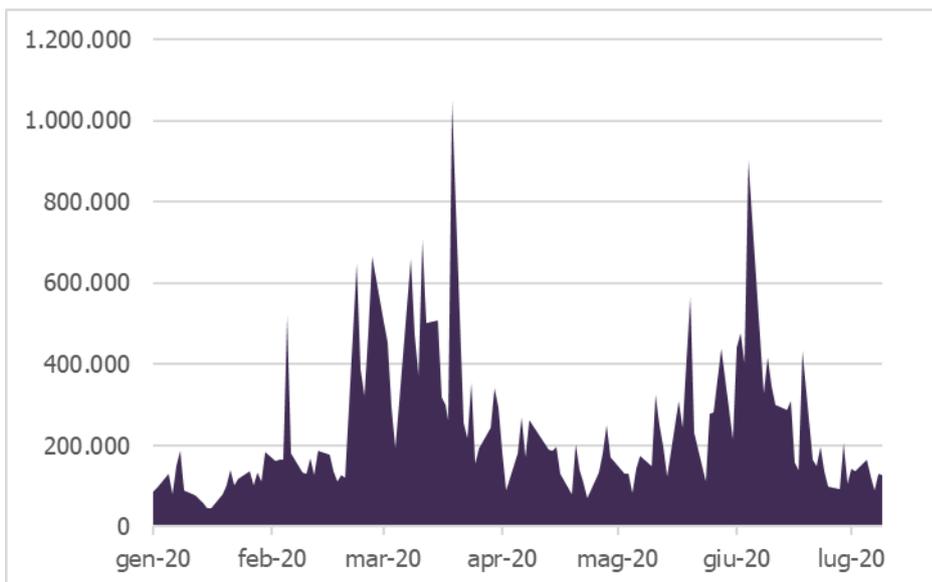
L'andamento del prezzo del titolo IGD nel primo semestre 2020 riflette gli impatti della pandemia da Covid-19. Le misure prese per contenere la diffusione del virus hanno portato rapidamente all'instaurarsi di uno scenario recessivo, che ha interrotto il più lungo ciclo espansivo mai sperimentato dall'economia globale. Il segmento retail del settore immobiliare è stato tra quelli maggiormente penalizzati dalle misure imposte dai vari governi per limitare i contagi: nel periodo di

confinamento più restrittivo sono infatti rimaste aperte esclusivamente le attività commerciali essenziali, mentre i consumatori hanno visto limitare la possibilità di uscire di casa all'esigenza di acquistare beni di prima necessità.

Nel quadro di tale contesto critico, il prezzo delle azioni IGD ha subito una contrazione del 43,5% nell'arco dei primi sei mesi del 2020: rispetto ai 6,20 Euro fatti segnare nell'ultima seduta borsistica del 2019, al 30 giugno 2020 il prezzo si attestava infatti a 3,51 Euro. Dopo avere raggiunto il massimo dell'anno 2020 il 19 febbraio a 6,37 Euro, nelle tre settimane seguenti, ossia nel momento più acuto dell'emergenza sanitaria in Italia, le quotazioni di IGD hanno subito una caduta verticale, che si è arrestata dopo avere fatto segnare un primo minimo di periodo, a 3,42 Euro, il 16 marzo; un nuovo minimo è stato poi registrato a 3,01 Euro il 21 maggio.

I movimenti di rimbalzo di fine marzo e inizio giugno, che hanno portato per due volte a testare il livello di 3,90 Euro, nonostante si siano sviluppati in corrispondenza con alcuni picchi significativi nei volumi, non hanno avuto la forza sufficiente per innescare un nuovo trend di recupero. Il prezzo del titolo si è mosso perciò lateralmente nelle settimane più recenti, in una stretta banda di oscillazione intorno a 3,50 Euro.

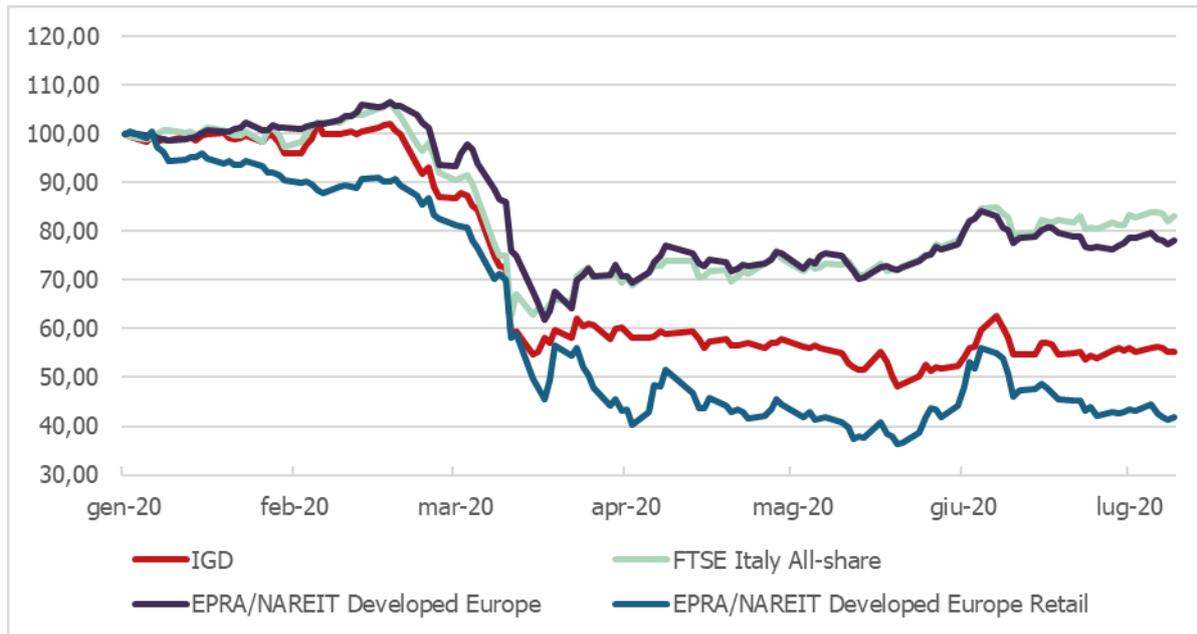
#### Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2020



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nell'arco del primo semestre 2020 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD sono aumentati del 53,8%, essendosi attestati a 247.427 pezzi, rispetto ai 160.891 del primo semestre 2019. Il dato del primo semestre 2020 evidenzia un aumento ancora più sensibile se confrontato con quello della seconda parte del 2019, quando gli scambi medi erano risultati pari a 140.833 pezzi.

**Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All-Share, EPRA/NAREIT Developed Europe ed EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2020 = 100)**



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

L'esame dell'andamento comparato del prezzo del titolo IGD con gli indici di riferimento richiede l'analisi di alcuni elementi di scenario generale.

Dopo un 2019 molto positivo per i mercati azionari, il 2020 era iniziato con un contesto decisamente ancora favorevole: l'attenuazione nelle tensioni del negoziato commerciale tra USA e Cina, la prospettiva di un processo ordinato per la Brexit e l'atteggiamento accomodante delle banche centrali avevano spinto i principali listini azionari verso nuovi massimi storici.

A partire da fine febbraio, l'improvvisa diffusione dell'epidemia da Coronavirus, che dall'Asia ha raggiunto prima l'Europa e poi l'America, ha creato un cambiamento drastico e del tutto inatteso del contesto esterno. Nel nuovo scenario di pandemia globale, le iniziative assunte dai governi nazionali per decelerare i nuovi contagi hanno ingenerato da un lato un crollo della domanda, per via del distanziamento sociale imposto, e d'altro lato un calo dell'offerta di beni e servizi, come conseguenza della chiusura delle attività non considerate essenziali. Alla delicata situazione indotta dall'emergenza sanitaria, si è peraltro aggiunto un improvviso crollo del prezzo del petrolio, a causa del fallimento dei negoziati volti a limitare l'eccesso di offerta globale.

Nonostante la prospettiva che i tassi d'interesse rimarranno a lungo bassi abbia indotto gli investitori a cercare ritorni puntando ovunque su asset class più rischiose, sia l'indice del mercato azionario italiano sia quello del comparto immobiliare europeo rimangono ancora lontani dai massimi di febbraio.

Il **FTSE Italy All-Share Index**, che pure a fine giugno 2020 aveva recuperato quasi il 30% rispetto al minimo del 12 marzo 2020, resta molto condizionato dall'incertezza che ancora grava sulle future politiche del governo italiano. In particolare, restano da identificare i giusti stimoli per dare impulso a un'economia che già prima della crisi sanitaria si trovava nella necessità di operare profonde riforme per garantire la sostenibilità del debito pubblico e sviluppare tassi di crescita comparabili a quelli medi dell'UE.

L'**EPRA/NAREIT Developed Europe**, che nel 2019 aveva registrato una brillante performance, sostenuto dalla discesa dei tassi di interesse, nel 2020 ha mostrato un andamento non dissimile da

quello dell'indice del mercato azionario italiano, con una brusca discesa a cavallo tra febbraio e marzo, il rimbalzo avviato a metà marzo e la successiva accelerazione da metà maggio, in uscita dal periodo più cupo dell'emergenza sanitaria. Il comparto dei REIT, in particolare nel segmento del residenziale e del self-storage, ha mostrato un rapido recupero delle quotazioni, trainando l'andamento dell'indice.

L'indice del settore immobiliare nel segmento retail, **I'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail**, mostra infine una delle performance più pesantemente condizionate dalla crisi legata al Covid-19. Nonostante la prospettiva di bassi tassi di interesse garantita dalla politica espansiva della Banca Centrale Europea crei le premesse per un alleggerimento del costo del capitale, in particolare gli operatori con i livelli più elevati di LTV restano comunque sotto pressione, a causa dell'incerto andamento dei canoni locativi. Diversi retailer privi di un vero approccio omnicanale, i cui margini erano già prima della pandemia minacciati dall'affermarsi dell'eCommerce, hanno dovuto fare i conti con un'accelerazione del fenomeno indotta dal confinamento. Alla pressione sui margini operativi, per molti retailer si è inoltre sommata la contemporanea assenza di ricavi per le prolungate chiusure dei negozi, che ha creato situazioni di crisi di liquidità sfociate nella difficoltà a pagare i canoni.

**Il titolo IGD**, che ha scontato un quadro di difficili condizioni operative, nel primo semestre 2020 ha **comunque** mostrato una **performance migliore rispetto a quella dell'indice del segmento retail europeo**, sostenuto dalla presenza nei propri centri commerciali dell'ancora alimentare, rimasta sempre aperta, dalla presenza in aree geografiche relativamente poco colpite dal virus, che hanno mostrato rapida reattività con l'allentamento del lockdown, e dal forte radicamento nel territorio.

## **Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria**

### **Copertura degli analisti**

A fine giugno 2020 il titolo IGD risulta coperto da cinque broker, con un target price medio di 4,88 Euro: un livello del 39% superiore al prezzo del 30 giugno 2020. Le raccomandazioni al 60% sono orientate all'acquisto (Buy, Outperform), mentre al 40% sono su posizioni neutrali (Neutral, Hold). Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

### **Presentazioni e incontri con gli investitori**

Nel primo semestre 2020 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 27 febbraio, per i risultati del Bilancio 2019;
- il 7 maggio, per i risultati del primo trimestre 2020 e i riflessi sull'attività del Gruppo derivanti dal Covid-19.

Nonostante le restrizioni in termini di mobilità che hanno dominato la prima parte del 2020, le attività di roadshow e la partecipazione alle conference sono proseguite, attraverso incontri realizzati sulle piattaforme digitali.

Il management di IGD ha quindi potuto partecipare, il 16 maggio, alla Goldman Sachs European Real Estate Fixed Income Conference. La consueta STAR Conference organizzata a Milano in marzo da Borsa Italiana ha avuto luogo in forma virtuale il 20 maggio. In maggio IGD è inoltre stata tra i partecipanti alla Digital Italian Equity Conference 2020 Asia e Australia e all'EPRA Corporate Access Day.

Il 18 giugno hanno avuto luogo alcuni incontri virtuali nel corso della conferenza del settore immobiliare di Morgan Stanley. Il 25 giugno, IGD ha infine preso parte alla Digital Italian Sustainability Week, organizzata da Borsa Italiana.

Nel corso del primo semestre 2020 il management di IGD ha perciò complessivamente incontrato oltre 20 investitori istituzionali.

#### Riconoscimenti sulla reportistica aziendale

L'impegno per assicurare la massima trasparenza e qualità alle informazioni contenute nella reportistica aziendale, nel tempo ha portato l'Associazione delle Società Europee Quotate del Settore Immobiliare EPRA (European Public Real Estate Association) ad attribuire a IGD ben due EPRA BPR Gold Award (Best Practice Recommendations) e cinque EPRA sBPR Gold Award (Sustainability Best Practice Recommendations).

Recentemente, il livello della disclosure della reportistica di IGD sui rischi legati al cambiamento climatico ha indotto EPRA a inserire la Società tra le best practice europee del settore immobiliare, per due specifici aspetti indicati come critici dalla Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD): il risk management e le metriche per la misurazione del rischio ambientale.

Il 30 giugno 2020 EPRA ha infatti pubblicato il report "Enhancing transparency with the TCFD", ovvero "Rafforzare la trasparenza con TCFD", nel quale rende coerenti le proprie Best Practice Recommendations alle linee-guida TCFD, integrandole nelle aree di rischio e di opportunità associate al cambiamento climatico.

#### Calendario finanziario 2020

**6 agosto** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020.

**5 novembre** - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2020.

## 1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

### Eventi societari

In data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738 migliaia, da attuare mediante imputazione di Euro 8.155 migliaia a riserva legale e di Euro 91.583 migliaia a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto. A seguito della riduzione di capitale la riserva legale è pari alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile. Tale operazione è volta a dare maggior flessibilità alla struttura del patrimonio netto, mediante l'incremento della riserva legale indisponibile e la contestuale creazione di una provvista disponibile e distribuibile, anche al fine di coniugare le peculiarità del regime speciale delle Siiq (e in particolare l'obbligo distributivo del 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile) con le aspettative del mercato dei capitali (rendimento del capitale investito o dividend yield). In data 10 febbraio 2020 si è concluso il periodo per l'esercizio del diritto di opposizione da parte dei creditori sociali ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., conseguente alla deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale, assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD in data 11 novembre 2019. In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale.

Il 27 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, inserita all'interno del fascicolo di Bilancio nonché la Relazione sulla Remunerazione. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il decimo bilancio di sostenibilità.

Alla luce dall'aggravarsi dell'emergenza sanitaria pubblica di interesse internazionale da Covid-19, tenuto conto dei provvedimenti recentemente assunti dalle autorità pubbliche e al fine di garantire il rispetto delle misure restrittive richieste a tutela della salute pubblica l'Assemblea ordinaria, inizialmente convocata per il 9 aprile 2020, in prima convocazione, e per il 10 aprile 2020, in seconda convocazione, per deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la distribuzione del dividendo agli Azionisti, è posticipata all'11 giugno 2020, in prima convocazione e al 12 giugno 2020, in seconda convocazione.

In data 23 marzo 2020 l'agenzia di rating Standard & Poor's Global Ratings ha modificato il rating di IGD SIIQ da "BBB-" con outlook negativo a "BB+" (con outlook negativo) a causa del contesto sfidante del settore retail in Italia e a causa delle misure prese in risposta alla pandemia da Covid-19, che potrebbero impattare negativamente sulle performance operative e conseguentemente sulle valutazioni e sui rapporti di leva finanziaria, riconoscendo nel contempo il robusto profilo di liquidità della società. In data 8 aprile 2020, l'agenzia di rating Fitch Ratings Ltd ha confermato ad IGD il rating "BBB-", ma, a seguito dell'emergenza epidemiologica globale da Covid-19, l'agenzia ha posto il suo giudizio in condizione di Rating Watch Negative. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non troverà applicazione la cosiddetta "step up clause". In data 08 aprile 2020 Moody's Investors Service ha posto in revisione per downgrade il rating "Ba1" corporate family della società e il rating "Ba1" senior

unsecured rating dei suoi titoli con scadenza 2021 (di cui circa 71 milioni di Euro in circolazione). L'outlook è stato modificato nel rating da stabile a "under review". Infine, in data 9 luglio 2020 Moody's ha ridotto il rating sul credito a lungo termine di IGD da "Ba1" a "Ba2" con outlook stabile a seguito della rapida diffusione dell'epidemia di Coronavirus e del deterioramento delle prospettive economiche globali. Si precisa che, alla luce di tali modifiche e in conformità ai rispettivi regolamenti, non trova applicazione la cosiddetta "step up clause".

In data 7 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e dell'incertezza connessa alla sua durata, nonché dell'inevitabile rallentamento sulla domanda interna, sui consumi e più in generale sul ciclo economico del Paese, al fine di preservare la solidità della struttura finanziaria e patrimoniale della Società, ha ritenuto prudente formulare una nuova proposta di destinazione dell'utile d'esercizio 2019, modificando la delibera assunta in occasione della seduta del 27 febbraio 2020. In particolare il Consiglio di Amministrazione propone di destinare – come dividendo - esclusivamente un importo pari al 70 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare, cioè l'importo minimo richiesto ai fini dell'applicazione del regime speciale previsto dall'Articolo 1, comma 123 della Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (i.e. Legge Finanziaria per il 2017). Inoltre il Consiglio di Amministrazione ha approvato le informazioni finanziarie periodiche al 31 marzo 2020.

In data 11 giugno 2020 l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2019 di IGD SIIQ S.p.A., e ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,228152. Il dividendo complessivo, sulla base delle azioni IGD in circolazione al 7 maggio 2020, pari a numero 110.232.654 azioni ordinarie al netto delle azioni proprie detenute dalla Società alla medesima data, ammonta a Euro 25.149.800,48, da prelevare:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 25.149.800,48, corrispondenti ad Euro 0,228152 per azione.

## **Investimenti**

Nel corso del primo trimestre 2020 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine Storiche, la progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò, le attività di rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto e le attività di restyling presso i centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì. Nel secondo trimestre 2020, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e conseguente periodo di "lockdown" il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in essere ad eccezione di quelli indifferibili.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2020:

30/06/2020	
Euro/ mln	
<b>Progetti di sviluppo:</b>	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	2,55
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,86
Interventi di restyling in corso	0,43
Interventi di restyling conclusi nel 2020	0,71
Manutenzioni straordinarie	3,60
<b>Totale investimenti effettuati</b>	<b>8,15</b>

## Progetti di sviluppo

### Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del primo trimestre 2020 è stata accettata dal Consiglio di Amministrazione di Porta Medicea S.p.A. la proposta per la vendita dell'ultima unità residenziale in essere. Nel corso del mese di aprile è stato sottoscritto il contratto preliminare relativo a tale unità immobiliare. Inoltre, nel mese di giugno, la società controllata ha perfezionato la vendita di una unità residenziale per la quale nel 2019 era stato sottoscritto il contratto preliminare, 2 box e un posto auto. A seguito della conclusione di queste operazioni tutte le unità residenziali relative al comparto Mazzini risultano vendute (per tre unità sono in essere preliminari di vendita che dovrebbero essere portati a rogito entro l'anno).

Dopo la sospensione dei lavori a causa delle limitazioni dovute al Covid-19, sono in corso le attività per proteggere le opere edificate, è stata avviata la revisione progettuale e si ipotizza l'effettiva ripresa dei lavori a partire da ottobre 2020.

Nel primo semestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 863 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione, a causa della pandemia, è prevista nel 2021, sono risultati pari a circa Euro 2.859 migliaia, di cui Euro 306 migliaia relativi ad acconti versati in anni precedenti. Al 30 giugno 2020 sono stati sottoscritti 3 preliminari di vendita relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.



## Interventi di restyling

Nel primo trimestre 2020 si sono chiusi i lavori di rimodulazione degli spazi, presso il centro commerciale Le Maioliche di Faenza, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale tramite la realizzazione di due medie superfici. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano ad Euro 153 migliaia. Inoltre, nel semestre, si sono conclusi i lavori di sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì e i lavori di restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara. I lavori eseguiti nel semestre ammontano rispettivamente ad Euro 184 migliaia e ad Euro 375 migliaia.

Al 30 giugno 2020 sono in corso i lavori di:

- progettazione del restyling presso i centri commerciali e retail park La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto. L'inizio dei lavori è previsto per i primi mesi del 2021. Al 30 giugno 2020 i lavori eseguiti nel semestre ammontano ad Euro 174 migliaia;
- rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Conè di Conegliano e Porto Grande di San Benedetto del Tronto, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale. La conclusione di tali lavori è prevista per il 2021. Al 30 giugno 2020 i lavori eseguiti nel semestre ammontano ad Euro 97 migliaia;
- la realizzazione di nuove medie superfici presso il centro commerciale e retail park Gran Rondò di Crema è al momento sospesa. Al 30 giugno 2020 i lavori eseguiti nel semestre ammontano ad Euro 155 migliaia.

Come descritto precedentemente, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e conseguente periodo di "lockdown" il Gruppo ha deciso di sospendere tutti i lavori in corso. Nelle prossime settimane è prevista la ripresa dei lavori di progettazione relativi agli interventi presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto.





La Favorita (MN) – Piazza food



Galleria Gran Rondò - Crema

### Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo trimestre 2020 e del secondo trimestre, solo per quanto riguarda i lavori indifferibili, sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 3.596 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d’Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e per interventi su impianti antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni. Al 30 giugno 2020, in base ai risultati della valutazione a fair value degli investimenti immobiliari, il valore di tali manutenzioni straordinarie è stato interamente svalutato.

## 1.9.// Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare del primo semestre 2020 europeo ed italiano con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

### Il Mercato immobiliare europeo e italiano

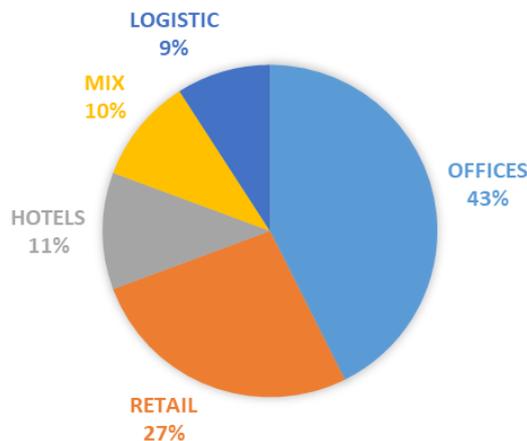
La situazione economica italiana nel primo semestre 2020 è stata fortemente impattata dalla pandemia Covid-19 che da febbraio 2020 ha dilagato in Italia portando alla chiusura delle attività produttive e commerciali, ad eccezione delle attività ritenute indispensabili per la popolazione, fino ai primi di maggio quando le attività sono riprese con partenze scaglionate.

Il clima di instabilità venutasi a creare con la pandemia ha influenzato fortemente anche il mercato immobiliare commerciale italiano che nel primo semestre 2020 ha mosso circa 3,5 miliardi di Euro registrando una riduzione del 29% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente e del 18% rispetto alla media degli ultimi cinque anni. I cali più significativi sono stati registrati nel comparto hotel seguito dalla logistica.

E' emersa anche una riduzione generalizzata delle transazioni che in questo semestre sono state poco più della metà rispetto al secondo semestre del 2019.

#### Grafico transato immobiliare commerciale Italia 1H2020

##### BREAKDOWN INVESTMENTS 1H2020



Fonte JLL Italian market perspectives july 2020

### Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

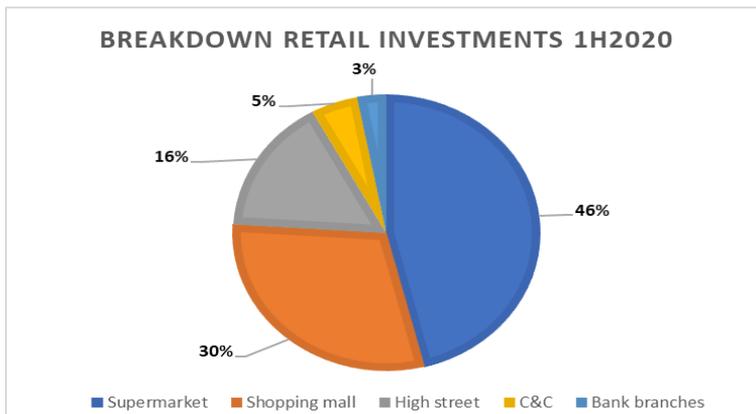
Il mercato immobiliare retail nel primo semestre 2020 ha registrato investimenti per circa di 0,94 miliardi di Euro. Gli investimenti hanno registrato un forte calo nel secondo trimestre, ma il primo semestre si chiude con una crescita del 24% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente grazie a operazioni di portafoglio del primo trimestre.

**Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia**



Fonte CBRE 2Q2020

**Grafico transazioni 1H2020 per tipologia di categoria immobiliare retail**

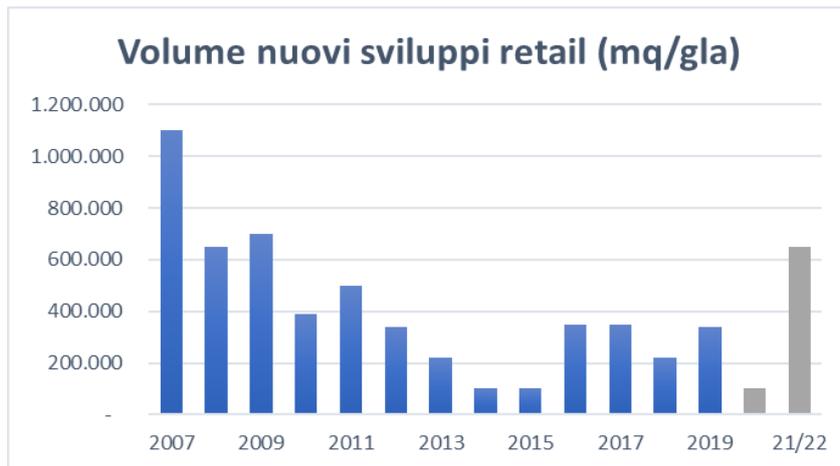


Fonte CBRE 2Q2020

**L'offerta e pipeline settore retail**

Le conseguenze dell'emergenza Covid-19 sulle attività di sviluppo sono state significative sia per lo slittamento del completamento di programmi attesi per il secondo trimestre 2020 che per la sospensione volontaria, dato il clima di profonda incertezza, di iniziative in pipeline. Anche le attività di sviluppo dei singoli retailer sono state ridimensionate e in molti casi orientate alla razionalizzazione delle reti di vendita.

**Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 giugno 2020 (gla >10.000 mq)**



Fonte CBRE 2Q2020

### Il Mercato immobiliare rumeno segmento retail

La crisi provocata dalla pandemia Covid-19 ha portato ad una completa revisione delle stime di crescita del Pil della Romania per il 2020. Dopo dieci anni di tassi di crescita sempre positivi, post Covid, per il primo semestre del 2020 si stima un decremento del 9,7% e, per l'intero 2020, un decremento del 4,4%. Il volume degli investimenti immobiliari del primo semestre 2020 è stato superiore del 17% rispetto allo stesso periodo del 2019, per transazioni avvenute nei primi mesi dell'anno.

Lo stock di spazi commerciali moderni (centri commerciali e retail park) ha raggiunto i 3,75 milioni di mq e si prevede una immissione di ulteriori 180.000 mq per il 2020. I rendimenti prime per il settore retail hanno continuato a decompimersi raggiungendo la percentuale del 7%.

#### 1.9.1. Il portafoglio immobiliare

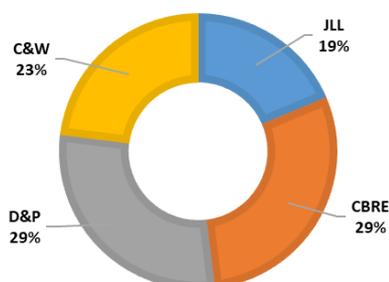
Con le valutazioni al 30 giugno 2020 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha registrato il valore di mercato di Euro 2.323 milioni. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che alla stessa data ha raggiunto un valore di mercato di Euro 49 milioni.

#### IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 97% del valore del Portafoglio Gruppo IGD è a reddito) e 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 2020 sono concentrate in Italia. Nel 2020 sono stati rinnovati, per la durata di un biennio, i mandati alle quattro società di valutazione immobiliare già attive sul portafoglio: CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Duff&Phelps Reag S.p.A. (di seguito D&P), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL).

Con il rinnovo dei mandati è stata realizzata una rotazione tra i valutatori che ha coinvolto il 27% degli immobili in Italia ed il 100% in Romania.

**Grafico percentuale di incidenza delle quattro società sul portafoglio immobiliare di IGD in termini di FV**
**BREAKDOWN PORTAFOGLIO IGD PER SOCIETA' DI VALUTAZIONE**


Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 30 giugno 2020 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.20 Totale	Fair Value 30.06.20 Italia	Fair Value 30.06.20 Romania
C&W	534,66	534,66	0
CBRE	683,79	607,38	76,41
JLL	432,16	432,16	0
Duff&Phelps	672	606,2	65,8
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>2.322,61</b>	<b>2.180,40</b>	<b>142,21</b>

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2020 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri compensi	Totale compensi
CBRE (*)	62	146	208
Duff&Phelps	87	4	91
J LL	38	0	38
C&W	39	0	39
<b>Totale Patrimonio IGD</b>	<b>226</b>	<b>150</b>	<b>376</b>

(\*) La voce altri compensi accoglie i costi di manutenzione straordinaria effettuata sulla centrale termo-frigorifera presso il Centro Commerciale Città delle stelle. Tali costi sono stati capitalizzati al 30.06.2020 nella voce investimenti immobiliari.

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2020 sono:

- “Iper e super”: venticinque immobili per un totale di circa 235.500 mq di GLA, distribuiti su otto regioni del territorio italiano. Nel primo semestre 2020 non sono avvenute modifiche di perimetro;
- “Gallerie e retail park”: ventisette immobili per un totale di circa 419.000 mq di GLA, distribuiti su dodici regioni del territorio italiano;
- “Altro”: due immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, un negozio, due porzioni immobiliari ad uso ufficio, un immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive, per un totale di sei immobili di circa 9.000 mq di GLA;
- “Progetto Porta a Mare”: un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 38.200 mq di slp, sito nella zona portuale di Livorno;
- “Iniziativa 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 quattordici immobili a uso commerciale ed un immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 94.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucharest.

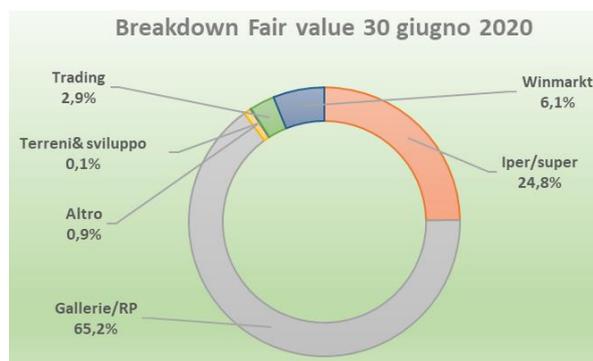
Le unità immobiliari proprietà del Gruppo IGD Siiq in Italia raggiungono quota 60 ripartite per categoria di immobile in:

- 25 Ipermercati e supermercati
- 27 Gallerie e retail park
- 1 Iniziative di Sviluppo dirette
- 1 Immobile per trading
- 6 Altro

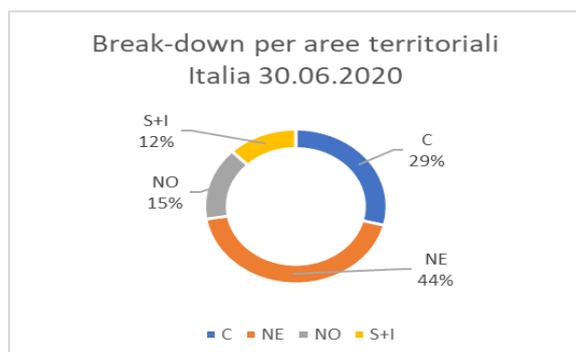
Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 15, così ripartite:

- 14 Gallerie
- 1 Palazzina uffici

**Grafico break down portafoglio immobiliare IGD in base al FV**



**Grafico distribuzione geografica del portafoglio immobiliare IGD Italia**



### PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold si costituisce di tre gallerie commerciali per un totale di circa 31.700 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (Bo), San Donà di Piave (VE) e Livorno.

#### Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2020

**E.Romagna:** 8 GC, 9 Iper-Super;

5 Altro;

**Piemonte:** 2 GC+RP;

**Lombardia:** 3 GC;

**Liguria:** 1 GC;

**Trentino:** 1 GC;

**Veneto:** 2 GC+RP, 3 Iper;

**Marche:** 2 GC, 4 Iper,

1 Iniziativa di sviluppo;

**Abruzzo:** 1 GC, 1 Iper;

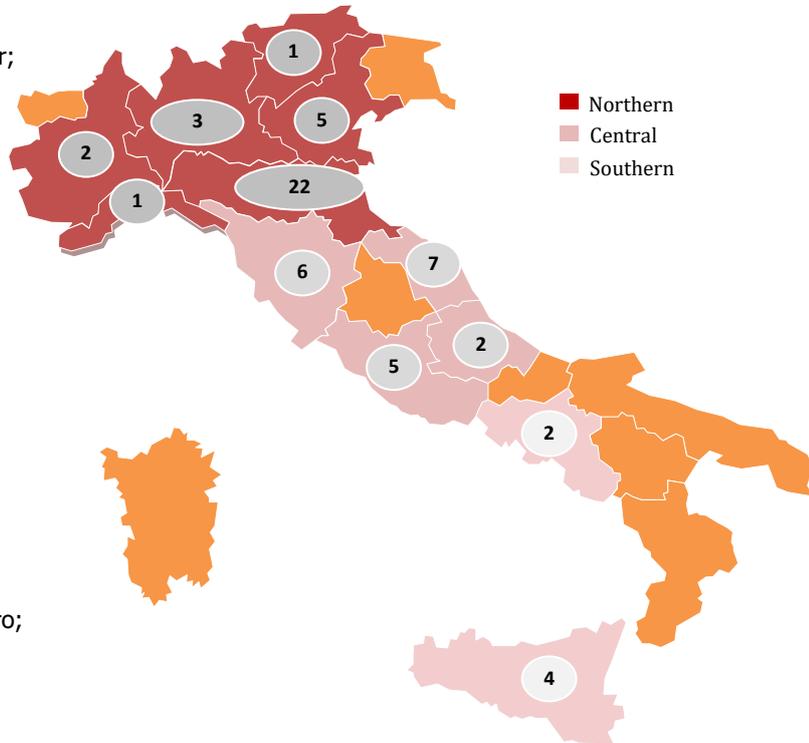
**Campania:** 1 GC, 1 Iper;

**Lazio:** 2 GC, 3 Iper-Super;

**Toscana:** 2 Iper-Super,

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 30.06.2020



**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)	Altro/Aree esterne (mq)	Proprietà	Data apertura	Data ultimo ampliamento/revamping/modulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	N. Altro/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIBQ SPA	1989	2015	100	Plena Proprietà	33	4		1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	11.480
C&W	Ipermercato CC Miraflore	Pesaro (PU)	//	//	IGD SIBQ SPA	1992	//	100	Plena Proprietà (Ipermercato)						Ipercoop	10.412
C&W	Ipermercato CC Globo	Lugo di Romagna (RA)	//	//	IGD SIBQ SPA	1997	2005	100	Plena Proprietà (Ipermercato)						Ipercoop	7.937
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	13.653	543	IGD SIBQ SPA	2001	//	100	Plena Proprietà	36	2	1	1.730	Decathlon, Deichmann	Ipercoop	8.360
C&W	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIBQ SPA	2001	2014	100	Plena Proprietà	44	7	3	1.730	Decathlon, Euronics, Librerie Coop, Piazza Italia; Terranova; Intersport-Scaramondo	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIBQ SPA	2002	//	100	Plena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Motiv, Primigi, Kiko	Ipercoop	7.476
C&W	Galleria Commerciale Millennium	Rovereto (TN)	7.683	//	MILLENNIUM GALLERY SRL	2004	//	100	Plena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovesse, Trony, Bata	Superstore Coop (non di proprietà)	//
C&W	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIBQ SPA	2005	//	100	Plena Proprietà (Ipermercato + Area Ingresso + Area Fitness)						Ipercoop	10.435
C&W	Ipermercato Schio	Schio (VI)	//		IGD SIBQ SPA	2008	//	100	Plena Proprietà (solo Ipermercato)						Ipercoop	8.176
C&W	Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	25.297	//	IGD SIBQ SPA	2009	//	100	Plena Proprietà	42	8		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Bricfer	Ipercoop	6.163
CBRE	Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	21.021	1.850	IGD SIBQ SPA	2002	2017	100	Plena Proprietà	43	8	1	2.200	Piazza Italia, Unieuro, H&M; Multiplex Stelle; Kiabi, Casa, Clayton; Dusso	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	5.614	760	IGD SIBQ SPA	2002	//	100	Plena Proprietà	24	3	1	1.260	Euronics; Piazza Italia, Satur;	Ipercoop	13.742
CBRE	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecello (RM)	33.594	//	IGD SIBQ SPA	2009	//	100	Plena Proprietà	99	13		3.800	Desigual; Azurra Sport, Piazza Italia, C&A, Scaramondo, New Yorker, Euronics	Ipercoop	7.663
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.176	//	IGD SIBQ SPA	2010	//	100	Plena Proprietà	44	6		1.700	Expert, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, H&M; McDonald	Ipercoop	7.110
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	7.535	//	IGD SIBQ SPA	2014	//	100	Plena Proprietà	23	1			Unieuro/Coop	Coop	
CBRE	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	30.171	3.200	IGD SIBQ SPA	1998	2017	100	Plena Proprietà	85	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS; Kiabi, Casa	Ipercoop	16.536
CBRE	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIBQ SPA	1992	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Piazza Italia, Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIBQ SPA	1996	2007	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	34	4			Ovs, Piazza Italia, Calliope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIBQ SPA	1996	//	100	Plena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	5				Mediaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Upim	//	//
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.098	//	IGD SIBQ SPA	1992	2012 (Zara pt)	100	Plena Proprietà	59	6			OVS, Zara, Mediaworld	Ipercoop	15.862
JLL	Supermercato Cecina	Cecina (LI)	//	//	IGD SIBQ SPA	1994	//	100	Plena Proprietà (solo supermercato)						Coop	5.749
C&W	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.141	//	IGD SIBQ SPA	1996	2003	100	Plena Proprietà	43	1			Benetton, Original Marines, Camaieu	Ipercoop	15.201
JLL	Ipermercato CC Il Maestrale	Cesano di Senigallia (AN)	//	//	IGD SIBQ SPA	1999	//	100	Plena Proprietà (Ipermercato)						Ipercoop	12.501
JLL	Ipermercato CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	//	//	IGD SIBQ SPA	2003	//	100	Plena Proprietà (solo Ipermercato)						Ipercoop	9.359
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conè	Conegliano (TV)	20.513	//	IGD SIBQ SPA	2010	//	100	Plena Proprietà	56	9		1.550	Maison du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe	Ipercoop	6.972
JLL	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIBQ SPA	2010	//	100	Plena Proprietà (solo supermercato)						Coop	3.020
JLL	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.223	//	IGD SIBQ SPA	2011	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	94	3		2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	//
JLL	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.120	//	IGD SIBQ SPA	2016	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.764	//	IGD SIBQ SPA	1994	2006	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	4	presente distributore di proprietà	1.280	Ovesse, Promenade calzature	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SIBQ SPA	1999	2014	100	Plena Proprietà	67	8		2.650	Desigual; Euronics, H&M, Piazza Italia; Rosso Pomodoro	Ipercoop	9.570
REAG	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.773	//	IGD MANAGEMENT SRL	2003	2015	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Piazza Italia, Skyline cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe, Rosso	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovico	Mondovì (CN)	17.197	//	IGD SIBQ SPA	2007	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	42	8		4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico 10, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	//
REAG	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.369	//	IGD SIBQ SPA	2005	//	50	Plena Proprietà	15	2		1.320	Pittarosso, UCL, WeArena	Despar	
REAG	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	19.962	//	IGD SIBQ SPA	2009	//	100	Plena Proprietà	67	6		1.320	Adidas, Euronics, H&M, Conbipel, Piazza Italia,	Ipercoop	8.631
REAG	Galleria Commerciale I Britchi	Isola d'Asi (AT)	15.994	245	IGD SIBQ SPA	2009	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//
REAG	Retail Park Clodi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SIBQ SPA	2015	//	100	Plena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe; Piazza Italia, Decathlon	Ipercoop	7.490
REAG	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIBQ SPA	//	//	100	Plena Proprietà (Supermercato)						Coop	2.250
			419.000													226.000
	Centro Pieve	San Donà di Pieve (VE)	11.618	//	CSII SPA	1995	2003	//	Master Leasing	48	5		1.500	Csalfa, Librerie Coop, Ovesse, Piazza Italia, Scarpe&Scarpe; McDonald	Ipercoop	15.826
	Centro Nova	Villanova di Castenaso (BO)	12.740	//	CSII SPA e COPAIN HOLDING SPA	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Pittarosso, Benetton; McDonald	Ipercoop	18.188
	Galleria CC Forti del Corallo	Livorno (LI)	7.455	//	Fondo Mario Negri	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Ovesse; Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop	15.371

**ROMANIA**

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Selling Area	Circolazione (sqm) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/restyling	% possesso	Rent possesso	N. punti vendita	N. medie superfici	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2015	100	Piena Proprietà	109	//	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jolidon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Peppo	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013	100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	862	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005	100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevdá, Jolidon, Bigotti, Massimo, Peppo, CCB	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, Mando, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014	100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevdá, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Peppo, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004	100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevdá, Peppo	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013	100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, 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, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011	100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Bu Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005	100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizzamania, 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	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006	100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007	100	Piena Proprietà	9	//		Peppo			
<b>TOTALE Gallerie</b>		<b>91.743</b>	<b>79.099</b>	<b>1.607</b>	<b>8.388</b>												
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA			100	Piena Proprietà							
<b>TOTALE Generale</b>		<b>94.755</b>	<b>81.236</b>	<b>2.151</b>	<b>8.719</b>												

**1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà**
**1.9.2.1. ITALIA**

Nel primo semestre 2020 il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD non ha registrato variazioni di perimetro.

Di seguito vengono dettagliati per categoria di immobile le principali variazioni intervenute nell'anno.

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD					Totale Gruppo IGD	Iniziative 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 31.12.2019</b>	<b>583,62</b>	<b>1.555,49</b>	<b>21,01</b>	<b>2.160,12</b>	<b>150,29</b>	<b>2.310,41</b>	<b>2,73</b>	<b>68,26</b>	<b>2.381,40</b>	<b>54,81</b>	<b>2.436,21</b>
Incrementi per lavori 2020	0,11	2,96	0,10	3,17	0,24	3,41	0,00	3,42	6,83	0,17	7,00
Vendite	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,61)	(0,61)	0,00	(0,61)
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	1,49	0,00	1,49	0,01	1,50	0,00	0,31	1,81	0,00	1,81
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(7,98)	(46,61)	(0,63)	(55,22)	(8,32)	(63,54)	(0,19)	(3,09)	(66,82)	(6,20)	(73,02)
<b>Valore contabile 30.06.2020</b>	<b>575,75</b>	<b>1.513,33</b>	<b>20,48</b>	<b>2.109,56</b>	<b>142,22</b>	<b>2.251,78</b>	<b>2,54</b>	<b>68,29</b>	<b>2.322,61</b>	<b>48,78</b>	<b>2.371,39</b>

**IPERMERCATI E SUPERMERCATI**

Gli ipermercati e supermercati del patrimonio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), al Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop e uno ad insegna "Famila" 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 ai fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore. La categoria ipermercati e supermercati al 30 giugno 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	30/06/2020
JLL	37%
CBRE	15%
D&P	12%
C&W	36%
<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 10 anni per tutti gli asset, mentre D&P ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere ed al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value della categoria Iper/Super ha raggiunto il valore di Euro 575,7 milioni registrando una riduzione di valore di 1,35% (-7,87 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato totale si è attestato al 6,29% rimanendo sostanzialmente invariato rispetto al semestre precedente, mentre il gross cap out medio totale è cresciuto dello 0,06% attestandosi al 6,34%.

Il gross initial yield medio ponderato ha raggiunto la percentuale del 6,12% incrementando dello 0,06% rispetto al semestre precedente a seguito della riduzione del fair value.

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

### GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

Gli immobili della categoria immobiliare "Gallerie Commerciali e Retail Park" del portafoglio del Gruppo IGD sono per lo più affittati con contratti di affitto d'azienda della durata di 5 anni e con indicizzazione al 100% dell'indice ISTAT. Le locazioni della durata di anni 6+6 e con indicizzazione al 75% dell'indice ISTAT sono riservate alle categorie merceologiche dei servizi paracommerciali quali edicole, tabacchi, studi dentistici, parrucchieri e centri estetici.

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 30 giugno 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, D&P, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

<b>Gallerie/RP</b>	<b>30/06/2020</b>
JLL	15%
CBRE	30%
D&P	34%
C&W	21%
<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 per tutti gli asset, il valutatore D&P ha utilizzato una durata standard di 15 o 18 anni.

Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di Euro 1.513,3 milioni segnando un decremento di 2,71% rispetto al semestre precedente (-42,2 milioni di Euro in valore assoluto).

Il tasso di attualizzazione medio è incrementato del 0,07% rispetto al semestre precedente attestandosi al 7,01%. Il gross cap out medio totale ha registrato una compressione dello 0,03% attestandosi al 6,93%.

Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP ha raggiunto il 6,84% segnando incremento dello 0,32% rispetto al semestre precedente per effetto della riduzione del valore di fair value.

Al 30 giugno 2020 il financial occupancy rate è decrementato di 127 bps rispetto al semestre precedente attestandosi al 94,24%.

## INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2020 la classe immobiliare si costituisce di un unico terreno destinato all'estensione del Centro Commerciale Porto Grande di Porto d'Ascoli (AP) con la costruzione di due medie superfici per circa 5.000 mq. Questa categoria è stata valutata dall'esperto indipendente C&W con il metodo della trasformazione o residuale. Al 30 giugno 2020 il fair value è stato stimato pari ad Euro 2,5 milioni registrando una riduzione del 7,07% rispetto al semestre precedente (-0,2 milioni di Euro in valore assoluto).

## PROGETTO PORTA A MARE (TRADING)

Al 30 giugno 2020 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate interamente dal perito CBRE utilizzando il metodo della trasformazione o residuale.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 5.173 mq di SLP. Le vendite dei 73 appartamenti della destinazione residenziale sono iniziate nel 2013 e si sono completate nel 2020;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.490 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per i quali si prevede l'inizio delle vendite della parte residenziale nel 2020;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 15.867 mq di SLP;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 7.350 mq di SLP;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 7.771 mq di SLP.

Il valore di mercato di questa categoria di immobili al 30 giugno 2020 è stato di Euro 68,3 milioni, rimanendo pressoché invariato rispetto al semestre precedente. Da fine febbraio 2020 i cantieri di Officine Storiche sono rimasti fermi causa pandemia Covid-19.

Nel valore di mercato al 30 giugno 2020 del Progetto Porta a Mare è considerata la porzione retail del comparto Officine Storiche non destinata alla vendita che rimarrà nel portafoglio del Gruppo IGD.

## ALTRO

La categoria immobiliare «Altro» al 30 giugno 2020 ha registrato una riduzione di valore del 2,53% (-0,5 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di Euro 20,5 milioni. Il decremento del fair value è da attribuirsi alle stime cautelative attuate dai valutatori nei DCF a seguito della pandemia Covid-19.

La categoria "Altro" al 30 giugno 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti D&P e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2020
JLL	2%
D&P	98%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

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

### 1.9.2.2. ROMANIA

La categoria immobiliare Winmarkt al 30 giugno 2020 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	30/06/2020
CBRE	54%
D&P	46%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Il metodo utilizzato è stato il DCF con la durata standard di quindici anni per tutti gli immobili del perimetro D&P e da 5 a 10 anni per gli immobili del perimetro CBRE.

La riduzione di fair value totale dell'asset class Winmarkt è stata del 5,37% (-8,1 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente ed è attribuibile per la maggior parte all'asset class Gallerie in conseguenza alle stime cautelative attuate dai valutatori nei DCF a seguito della pandemia Covid-19 (nello specifico si è registrato un sensibile allungamento dei tempi di commercializzazione delle unità sfitte e/o in scadenza, una riduzione dei canoni di mercato ERV e l'inserimento di sconti Covid-19 al primo anno nei modelli DCF).

Il gross initial yield medio delle gallerie al 30 giugno 2020 è incrementato di 0,36% attestandosi al 7,44% a seguito alla riduzione del valore del fair value.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie si è contratto dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente attestandosi al 7,86%.

Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato al 7,73% registrando una decontrazione del +0,06% rispetto al semestre precedente.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha subito una contrazione del 2,91% attestandosi al 94,65%.

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

#### Riepilogo dati al 30.06.2020:

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	ErV/mq
Ipermercati e Supermercati	25	236.000	6,12%	6,34%	6,29%	100%	151	149
Gallerie commerciali Italia	27	419.000	6,84%	6,93%	7,01%	94,24%	231	236
Totale Italia IPER e Gallerie	52	655.000	6,64%	6,77%	6,81%	95,63%	201	205
Gallerie Romania	15	94.755	7,44%	7,73%	7,86%	94,65%	101	108
<b>Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD</b>	<b>67</b>	<b>749.755</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>

**Riepilogo dati al 31.12.2019:**

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione e finanziaria	canone di locazione annuale a regime/m	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	25	236.000	6,06%	6,28%	6,31%	100%	149	147
Gallerie commerciali Italia	27	419.000	6,52%	6,96%	6,94%	95,51%	230	243
Totale Italia IPER e Gallerie	52	655.000	6,40%	6,78%	6,77%	96,85%	199	208
Totale Romania	15	94.755	7,09%	7,67%	8,16%	97,56%	101	112
<b>Totale a reddito Gruppo IGD</b>	<b>67</b>	<b>749.755</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</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 30/06/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>					
Ipermercati e Supermercati	575,75	fair value	575,75	583,62	(7,87)
Gallerie commerciali Italia	1.513,33	fair value	1.513,33	1.555,49	(42,16)
Altro	20,48	fair value	20,48	21,01	(0,53)
<b>Totale Italia</b>	<b>2.109,56</b>		<b>2.109,56</b>	<b>2.160,12</b>	<b>(50,56)</b>
Gallerie Commerciali Romania	139,52	fair value	139,52	147,59	(8,07)
Altro Romania	2,70	fair value	2,70	2,70	-
<b>Totale Romania</b>	<b>142,22</b>		<b>142,22</b>	<b>150,29</b>	<b>(8,07)</b>
<b>Totale Gruppo IGD</b>	<b>2.251,78</b>		<b>2.251,78</b>	<b>2.310,41</b>	<b>(58,63)</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Terreni e costi accessori	2,54	costo rettificato / Fair value	2,54	2,73	(0,19)
<b>Iniziative di sviluppo dirette</b>	<b>2,54</b>	<b>costo rettificato / Fair value</b>	<b>2,54</b>	<b>2,73</b>	<b>(0,19)</b>

Categoria	Valore contabile 30/06/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Progetto Porta a Mare	68,29	fair value/costo rettificato	68,29	68,26	0,03

Categoria	Valore contabile 30/06/2020	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2020	Valore contabile 31/12/2019	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	48,78	fair value	48,78	54,81	(6,03)
<b>Totale diritti d'uso</b>	<b>48,78</b>		<b>48,78</b>	<b>54,81</b>	<b>(6,03)</b>

	Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso		Valore di mercato 30/06/2020	Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Variazione
<b>Totale</b>	<b>2.371,39</b>		<b>2.371,39</b>	<b>2.436,21</b>	<b>(64,82)</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 30.06.2020 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
<b>PORTO GRANDE</b>	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	II° semestre 2020	ca. 9,9 Mln/€	2,54	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
<b>Totale</b>						<b>2,54</b>		

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



IGD-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-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:** IGD SIIQ SPA  
**ATTENZIONE:** DOTT. ROBERTO ZOIA  
**PROPRIETA':** PORTAFOGLIO IMMOBILIARE  
**DATA DEL RAPPORTO:** 29 LUGLIO 2020  
**DATA DI VALUTAZIONE:** 30 GIUGNO 2020

## 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 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera 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 alla Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-ITA*.

### 1.2 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lama galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 dell'8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 06159600961 – R.E.A. N. 1873821. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 06159600961.  
 C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328588, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Provincia	Centro
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande (Terreno - sviluppo)
9	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
10	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
11	Cesena	FC	Iper Cesena
12	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
13	Faenza	RA	Ipercoop Le Maioliche
14	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
15	Bologna	BO	Ipercoop Lame

### 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 competently. 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 da giugno 2014 a dicembre 2019. 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-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-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 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, 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-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

#### 1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-191231-01-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 Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-191231-01-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 Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-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 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.

#### 1.15 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-200630-ITA, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-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-191231-01-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 sfritto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

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

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

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

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

### 4. VALUTAZIONE

#### SIGNIFICATIVA INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE DOVUTA A COVID-19

La diffusione del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia diffusa in tutto il pianeta", ha avuto ripercussioni sui mercati finanziari globali. Misure di restrizione ai viaggi e agli spostamenti sono state applicate da molti Paesi.

L'attività del mercato è stata impattata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire un minor peso all'evidenza di mercato precedente, da utilizzare a scopi comparativi, per fornire un'opinione di valore. Di fatto, l'attuale risposta al COVID-19 implica che ci troviamo di fronte ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio.

IGD-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

Le nostre valutazioni è/sono pertanto riportate sulla base della "significativa incertezza della valutazione" come da VPS 3 e VPGA 10 del Red Book Global della RICS. Di conseguenza, alle nostre valutazioni dovrebbe essere attribuita una minore certezza – ed un più elevato grado di cautela – rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie. Dato l'impatto non attualmente prevedibile che il COVID-19 potrebbe avere in futuro sul mercato immobiliare, raccomandiamo di sottoporre la valutazione delle Proprietà in esame a revisioni frequenti.

Al fine di evitare dubbi, si precisa che l'inserimento della dichiarazione di "significativa incertezza della valutazione", di cui sopra, non implica che non si possa fare affidamento sulla valutazione. Essa viene riportata per chiarezza e trasparenza con tutte le parti coinvolte, in maniera professionale, per il fatto che – nelle attuali circostanze del tutto straordinarie – può essere attribuita una minor certezza alla valutazione rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie.

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:

**€526.700.000**

(Cinque cento venti sei milioni sette centomila 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-200630-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a € 534.655.691 .

## 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 Deroa che abbiamo effettuato.

IGD-IGDSIIQ-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-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.

Nezzuna responsabilità derivante dall'uso e/o del 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 G & W (U.K.) LLP



**JOACHIM SANDBERG FRICS**  
Legale Rappresentante sede secondaria italiana



**MARIACRISTINA LARIA MRICS**  
Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A    TERMS OF BUSINESS



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

IGD-IGDSIIQNO8VILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

PER: IGD SIIQ S.P.A.  
ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA  
PROPRIETA': PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno  
DATA DEL RAPPORTO: 29 JULY 2020  
DATA DI VALUTAZIONE: 30 JUNE 2020

## 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 19 Aprile 2019, una copia della quale è allegata a questo documento. La suddetta lettera 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 alla Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-200630-01-ITA*.

### 1.2 LE PROPRIETA'

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
1	Imola	BO	Centro Leonardo galleria
2	Bologna	BO	Centro Lama galleria
3	Bologna	BO	Il Borgo
4	San Giovanni Teatino	CH	Centro D'Abruzzo

C & W (U.K.) LLP è iscritta nel ruolo degli agenti d'affari in mediazione al N. 14936 dell'8/5/2008 C.C.I.A.A. di Milano – Registro Imprese di Milano N. 06159600961 – R.E.A. N. 1873621. Sede secondaria: Via Filippo Turati 16/18, 20121 Milano - Codice Fiscale e Partita IVA N. 06159600961.  
C & W (U.K.) LLP è una partnership a responsabilità limitata (Limited Liability Partnership) registrata in Inghilterra e Galles con il N. OC328586, con sede legale a Londra, EC2N 1AR, 125 Old Broad Street. Ne sono membri Cushman & Wakefield (U.K.) Ltd e Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

IGD-IGDSIIQNO SVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD			
#	Città	Prov	Centro
5	Faenza	RA	Le Maioliche
6	Cesena	FC	Lungo Savio
7	San Benedetto del Tronto	AP	Porto Grande
8	Bologna	BO	Ipercoop Il Borgo
9	San Giovanni Teatino	CH	Ipercoop D'Abruzzo
10	Cesena	FC	Iper Cesena
11	San Benedetto del Tronto	AP	Ipercoop CC Porto Grande
12	Faenza	RA	Ipercoop CC Le Maioliche
13	Imola	BO	Ipercoop Leonardo
14	Bologna	BO	Ipercoop Lame

I dettagli afferenti alle singole Proprietà sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi Rif. IGD- IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-200630-01-ITA.

### 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 competently. 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 da giugno 2014 a dicembre 2019. 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-IGDSIIQNO8VILUPPO-CERTV/ALPERBILANCIO-200630-01-ITA

## 1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

La presente valutazione non costituisce una *due diligence*. E' 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 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, 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-IGDSIIQNO8VILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

#### 1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà in allegato.

#### 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 in allegato.

#### 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 in questo Rapporto di Valutazione.

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 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.

#### 1.15 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

## 2. PRINCIPI GENERALI

Le nostre valutazioni 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 allegati, la nostra valutazione è basata sull'ipotesi che ciascuna Proprietà possieda un pieno ed adeguato "titolo di proprietà" per poter essere commercializzata privo di qualsiasi inusuale restrizione o gravame pregiudizievole.

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione allegati, 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 alle singole schede allegate.

IGD-IGDSIIQNO8VILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-200530-01-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 insistenti/ 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 affitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

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

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

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

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

## 4. VALUTAZIONE

### SIGNIFICATIVA INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE DOVUTA A COVID-19

La diffusione del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato l'11 marzo 2020, dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, una "Pandemia diffusa in tutto il pianeta", ha avuto ripercussioni sui mercati finanziari globali. Misure di restrizione ai viaggi e agli spostamenti sono state applicate da molti Paesi.

L'attività del mercato è stata impattata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire un minor peso all'evidenza di mercato precedente, da utilizzare a scopi comparativi, per fornire un'opinione di valore. Di fatto, l'attuale risposta al COVID-19 implica che ci troviamo di fronte ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio.

Le nostre valutazioni sono pertanto riportate sulla base della "significativa incertezza della valutazione" come da VPS 3 e VPGA 10 del Red Book Global della RICS. Di conseguenza, alle nostre valutazioni dovrebbe essere attribuita una minore certezza – ed un più elevato grado di cautela – rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie. Dato l'impatto non

attualmente prevedibile che il COVID-19 potrebbe avere in futuro sul mercato immobiliare, raccomandiamo di sottoporre la valutazione delle Proprietà in esame a revisioni frequenti.

Al fine di evitare dubbi, si precisa che l'inserimento della dichiarazione di "significativa incertezza della valutazione", di cui sopra, non implica che non si possa fare affidamento sulla valutazione. Essa viene riportata per chiarezza e trasparenza con tutte le parti coinvolte, in maniera professionale, per il fatto che – nelle attuali circostanze del tutto straordinarie – può essere attribuita una minor certezza alla valutazione rispetto a quanto avverrebbe in condizioni ordinarie.

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

**€524.200.000**

**(Cinque cento ventiquattro milioni duecentomila 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-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-206020-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €532.116.876.

## 5. CONFIDENZIALITA'

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

## 6. DIVULGAZIONE

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

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

IGD-IGDSIIQNO SVILUPPO-CERTVALPERBILANCIO-200630-01-ITA

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 parte del presente rapporto:

SEZIONE A. TERMINI D'INCARICO

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio  
Piazza degli Affari 2  
20123 Milano  
Centralino +39 02 9974 6000  
Fax +39 02 9974 6950

## CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

<b>Data del Rapporto</b>	31 luglio 2020
<b>Destinatario (o Cliente)</b>	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO)  Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
<b>La Proprietà</b>	Immobili cielo terra, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
<b>Descrizione della Proprietà</b>	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale; uno sviluppo a destinazione mista in Italia e un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata.  Si rimanda al certificato di perizia 20-64VAL-0161 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
<b>Scopo della Titolarità</b>	Investimento.
<b>Incarico</b>	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
<b>Data di Valutazione</b>	30 giugno 2020
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
<b>Scopo della Valutazione</b>	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
<b>Valore di Mercato</b>	Valore di Mercato al 30 giugno 2020: €683.799.500,00 (EURO SEICENTO OTTANTA TRE MILIONI SETTECENTO NOVANTANOVE MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
<b>Contratto di Servizio</b>	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.  Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600163 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

#### **Rilevanti Incertezze nella Valutazione**

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che stanno registrando livelli di transazioni e liquidità in forte calo. Alla data della valutazione, nel caso delle proprietà indicate in Allegato si riscontra una carenza di prove di mercato a fini comparativi, per determinare le opinioni di valore. La nostra valutazione di queste proprietà viene pertanto riportata come soggetta a 'rilevanti incertezze nella valutazione' come stabilito in VPS 3 e VPGA 10 del RICS Valuation – Global Standards. Conseguentemente, rispetto a quanto normalmente accadrebbe alle nostre valutazioni, dovrebbe essere attribuita una minor certezza - e un maggior livello di cautela. A scanso di equivoci, l'inclusione della dichiarazione relativa a 'rilevanti incertezze nella valutazione', di cui sopra, non significa che non si possa fare affidamento sulla presente valutazione. Piuttosto, la dichiarazione è stata inclusa per garantire la trasparenza al fatto che - nelle circostanze straordinarie attuali - alla nostra valutazione si può attribuire meno certezza di quanto non sarebbe altrimenti. La clausola di incertezze rilevanti serve da precauzione e non invalida le elaborazioni contenute nel Report. La clausola di incertezze rilevanti serve da precauzione e non invalida la valutazione. Data l'incertezza sull'impatto futuro del COVID-19 sul mercato immobiliare e la difficoltà di differenziare fra impatti a breve termine e cambiamenti strutturali a lungo termine del mercato, si consiglia di verificare con frequenza la valutazione contenuta (le valutazioni contenute) in questo report.

Nel caso di valutazioni di sviluppi immobiliari, vorremmo richiamare la vostra attenzione sul fatto che, in condizioni ordinarie di mercato, le valutazioni eseguite secondo il metodo residuale sono molto sensibili alle variazioni di alcuni parametri chiave. Piccoli cambiamenti nelle variabili (quali i tempi di sviluppo, i costi finanziari/di costruzione e i volumi di vendita) potrebbero avere un effetto sproporzionato sul valore del bene immobiliare (fondiario). Di conseguenza, nelle attuali condizioni straordinarie di mercato - con costi di costruzione in aumento, problemi di approvvigionamento e di tempistica per i cantieri, tassi finanziari fluttuanti, periodi di commercializzazione meno certi e mancanza di dati comparabili recenti - è inevitabile che vi sia una maggiore incertezza, con valori della proprietà suscettibili a una maggiore variazione rispetto alla norma.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni.

#### **Redditi da Locazione**

Salvo ove specificatamente richiesto, non espletiamo indagini approfondite in merito alla capacità degli eventuali affittuari di adempiere regolarmente il contratto d'affitto, fondando il nostro giudizio su parametri medi di affidabilità di tali soggetti. Ogni commento in merito a tale affidabilità deve essere letto in questo contesto. Inoltre, presumiamo che, salvo diversa indicazione, il conduttore sia in grado di adempiere le proprie obbligazioni economiche ai sensi del contratto di locazione e che non vi siano canoni o altri pagamenti arretrati o inadempimenti degli accordi non resi noti.

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il Cliente ci ha

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160

IGD SIIQ SPA

DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci ha comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempienze significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà oggetto di stima.

**Assunzioni Speciali**

Nessuna

**Conformità agli Standard Valutativi**

La valutazione è stata redatta in accordo con il 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 nel presente documento 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 periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.

**Assunzioni**

Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. 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 degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.

Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.

**Deroghe dalle Assunzioni Standard**

Nessuna.

**Valutatore**

Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 [il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d’Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

---

	Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.
<b>Indipendenza</b>	Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto 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.
<b>Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse</b>	<p>Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.</p> <p>Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.</p>
<b>Dichiarazione</b>	CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.
<b>Reliance</b>	<p>Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:</p> <p>(i) il Destinatario del Report; e</p> <p>(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);</p> <p>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.</p> <p>Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU [‘la Direttiva’], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers ‘AIFM’], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto [‘NAV’], sia del Fondo che delle singole proprietà all’interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di ‘consulente valutatore’ per conto dell’AIFM e non come ‘valutatore esterno’ come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la ‘funzione di valutazione’ ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.</p>
<b>Pubblicazione</b>	Il Rapporto 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 Rapporto stesso.

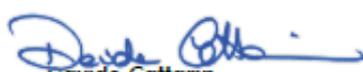
IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

---

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga 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

In fede



**Davide Caffarin**  
 Amministratore Delegato



**Elena Gramaglia MRICS**  
 Director  
 MRICS Registered Valuer

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

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

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

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

CBRE Valuation S.p.A.  
 Valuation & Advisory Services  
 Piazza degli Affari, 2  
 20123 Milano  
 Project reference:

20-64VAL-0160  
 20-64VAL-0161

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000  
 F: +39 02 9974 6950  
 W: [www.cbre.it](http://www.cbre.it)

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A. con unico socio  
Piazza degli Affari 2  
20123 Milano  
Centralino +39 02 9974 6000  
Fax +39 02 9974 6950

## CERTIFICATO PER RELAZIONE FINANZIARIA

<b>Data del Rapporto</b>	31 luglio 2020
<b>Destinatario (o Cliente)</b>	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO)  Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
<b>La Proprietà</b>	Immobili cielo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
<b>Descrizione della Proprietà</b>	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 5 gallerie commerciali e un parco commerciale in Italia; un palazzo uffici in Romania. Si rimanda ai report di valutazione per una descrizione dettagliata.  Si rimanda al certificato di perizia 20-64VAL-0161 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
<b>Scopo della Titolarità</b>	Investimento.
<b>Incarico</b>	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena titolarità delle Proprietà, interamente alienabili e libere da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai termini di incarico 085-20 del 07 Aprile 2020 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario in 8 maggio 2020.
<b>Data di Valutazione</b>	30 giugno 2020
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
<b>Scopo della Valutazione</b>	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
<b>Valore di Mercato</b>	Valore di Mercato al 30 giugno 2020: €615.520.000,00 (EURO SEICENTO QUINDICI MILIONI CINQUECENTO VENTI MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
<b>Contratto di Servizio</b>	La nostra opinione di valore è basata sugli Ambiti della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.  Tuttavia, per chiarezza, confermiamo che le nostre valutazioni sono state redatte in conformità a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600183 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

#### **Rilevanti Incertezze nella Valutazione**

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato "Pandemia Globale" dall'Organizzazione Mondiale della Sanità l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che stanno registrando livelli di transazioni e liquidità in forte calo. Alla data della valutazione, nel caso delle proprietà indicate in Allegato si riscontra una carenza di prove di mercato a fini comparativi, per determinare le opinioni di valore. La nostra valutazione di queste proprietà viene pertanto riportata come soggetta a 'rilevanti incertezze nella valutazione' come stabilito in VPS 3 e VPGA 10 del RICS Valuation – Global Standards. Conseguentemente, rispetto a quanto normalmente accadrebbe alle nostre valutazioni, dovrebbe essere attribuita una minor certezza - e un maggior livello di cautela. A scanso di equivoci, l'inclusione della dichiarazione relativa a 'rilevanti incertezze nella valutazione', di cui sopra, non significa che non si possa fare affidamento sulla presente valutazione. Piuttosto, la dichiarazione è stata inclusa per garantire la trasparenza al fatto che - nelle circostanze straordinarie attuali - alla nostra valutazione si può attribuire meno certezza di quanto non sarebbe altrimenti. La clausola di incertezze rilevanti serve da precauzione e non invalida le elaborazioni contenute nel Report. La clausola di incertezze rilevanti serve da precauzione e non invalida la valutazione. Data l'incertezza sull'impatto futuro del COVID-19 sul mercato immobiliare e la difficoltà di differenziare tra impatti a breve termine e cambiamenti strutturali a lungo termine del mercato, si consiglia di verificare con frequenza la valutazione contenuta (le valutazioni contenute) in questo report.

In Italia sin dal 23 febbraio 2020, il Governo ha preso provvedimenti immediati (rif. DPCM del 23 febbraio 2020 e successivi) per contrastare la diffusione del Coronavirus, includendo periodi di quarantena e altre restrizioni.

#### **Redditi da Locazione**

Salvo ove specificatamente richiesto, non espletiamo indagini approfondite in merito alla capacità degli eventuali affittuari di adempiere regolarmente il contratto d'affitto, fondando il nostro giudizio su parametri medi di affidabilità di tali soggetti. Ogni commento in merito a tale affidabilità deve essere letto in questo contesto. Inoltre, presumiamo che, salvo diversa indicazione, il conduttore sia in grado di adempiere le proprie obbligazioni economiche ai sensi del contratto di locazione e che non vi siano canoni o altri pagamenti arretrati o inadempimenti degli accordi non resi noti.

La valutazione che abbiamo fornito riflette il reddito da locazione alla data della valutazione, come indicato nella presente relazione, che il Cliente ci ha confermato essere corretto e completo. Il reddito considerato riflette anche eventuali problemi che ci ha comunicato relativi al flusso di cassa previsto, come indicato nella presente relazione. Date le incertezze relative al virus Covid-19 e le attuali restrizioni alle attività commerciali, è probabile che si verifichino inadempimenti significative rispetto ai termini di affitto e/o insolvenze che comporteranno mancati pagamenti e una conseguente carenza di reddito da locazione. In tal caso, si avrà un impatto negativo sul valore della proprietà oggetto di stima.

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

---

<b>Assunzioni Speciali</b>	Nessuna
<b>Conformità agli Standard Valutativi</b>	<p>La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards (che incorpora gli International Valuation Standards) (“il Red Book”) in vigore alla data di valutazione.</p> <p>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.</p> <p>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 nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.</p> <p>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 periti potrebbero giungere a conclusioni diverse riguardo al valore di detta Proprietà. La presente Valutazione ha il solo scopo di fornire al Destinatario un parere professionale indipendente circa il valore della proprietà in oggetto alla Data di Valutazione.</p>
<b>Assunzioni</b>	<p>Le specificità delle Proprietà considerate, utilizzate come base di ogni valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. 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 degli edifici e delle aree - tra cui lo stato dei suoli e dei sottosuoli -.</p> <p>Nel caso in cui, una o più, delle informazioni ricevute o delle assunzioni fatte, su cui si è basata ogni valutazione, non sia corretta, i valori finali potrebbero essere di conseguenza non corretti e potrebbero richiedere di essere rivisti.</p>
<b>Deroghe dalle Assunzioni Standard</b>	Nessuna.
<b>Valutatore</b>	<p>Le Proprietà sono state valutate da un valutatore qualificato per lo scopo della stima in conformità con il RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book). Vi confermiamo che la stessa è stata redatta in conformità ai criteri indicati al Titolo V, Capitolo IV, alla Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6, e 2.5 del Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 [il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”], e a quanto indicato nelle Linee Guida di Assogestioni e nella comunicazione congiunta Banca d’Italia – Consob del 29 luglio 2010 relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei Fondi Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.</p>
<b>Indipendenza</b>	<p>Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente Incarico, ottenuto 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.</p>

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160

IGD SIIQ SPA

DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

<b>Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse</b>	<p>Vi confermiamo che CBRE Valuation SpA ha precedentemente svolto valutazioni per Vostro conto e con la stessa finalità relativamente ad alcune delle proprietà; l'incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi con adeguamento del perimetro.</p> <p>Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.</p>
<b>Dichiarazione</b>	<p>CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.</p>
<b>Reliance</b>	<p>Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:</p> <p>(i) il Destinatario del Report; e</p> <p>(ii) le Parti che hanno ricevuto previo consenso scritto da parte di CBRE sotto forma di lettera di affidamento (reliance letter);</p> <p>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.</p> <p>Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che qualora il nostro Incarico sia stato conferito da un soggetto sottoposto alla Direttiva del Parlamento e del Consiglio Europeo 2011/61/EU [‘la Direttiva’], riguardante la Gestione dei Fondi di Investimento Alternativi [Alternative Investment Fund Managers ‘AIFM’], il nostro ruolo sarà limitato alla valutazione delle attività o delle passività delle singole proprietà [sulla base delle ipotesi riportate nel nostro Rapporto di Valutazione] e non alla determinazione del Valore del Patrimonio Netto [‘NAV’], sia del Fondo che delle singole proprietà all’interno del Fondo. Inoltre, al fine di evitare qualsiasi dubbio, Vi informiamo che stiamo agendo in qualità di ‘consulente valutatore’ per conto dell’AIFM e non come ‘valutatore esterno’ come definito nella Direttiva. I dettagli di eventuali limitazioni alla nostra responsabilità, in merito alle valutazioni da noi svolte, sono quelli indicati in questo Rapporto e nella nostra proposta di collaborazione. Avete quindi confermato che la ‘funzione di valutazione’ ai sensi della Direttiva è stata direttamente eseguita dal Gestore del Fondo di Investimento Alternativo e non da CBRE.</p>
<b>Pubblicazione</b>	<p>Il Rapporto 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 Rapporto stesso.</p>

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 20-64VAL-0160  
 IGD SIIQ SPA  
 DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2020

---

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga 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

In fede



**Davide Cattarin**  
**Amministratore Delegato**



**Elena Gramaglia MRICS**  
**Director**  
**MRICS Registered Valuer**

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

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

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

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

CBRE Valuation S.p.A.  
 Valuation & Advisory Services  
 Piazza degli Affari, 2  
 20123 Milano  
 Project reference:

20-64VAL-0160  
 20-64VAL-0161

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: [www.cbre.it](http://www.cbre.it)



# Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SiiQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

06/2020 - FINALE



Milano, 30/06/2020

IGD SiiQ S.p.A.

Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13

40127, Bologna

Italia

Alla cortese attenzione di Mr. R. Zoia

*Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 10 Ipermercati/Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness.*

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 08 maggio 2020, 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: Retail Portfolio**

## 1. Certificato di Valutazione

### 1.1. Oggetto della valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 9 Ipermercati/ Supermercati, 3 Gallerie, 1 Retail Park e 1 Area Fitness prevalentemente situati nel Nord e nel Centro Italia.

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

Immobile	Indirizzo	Uso	GLA m <sup>2</sup> attuale
Ipermercato Miralfiore	Pesaro (PU)	Ipermercato + unità commerciale	10.470
Globo	Lugo (RA)	Ipermercato	7.937
Ipermercato Maestrale	Senigallia (AN)	Ipermercato	12.551
Ipermercato Schio	Schio (VI)	Ipermercato	8.176
Supermercato Civitacastellana	Civita Castellana (LT)	Supermercato	2.892
Supermercato Cecina	Cecina (GR)	Supermercato	5.749
Ipermercato Coné	Conegliano (VE)	Ipermercato	9.498
Galleria Commerciale + RP Coné	Conegliano (VE)	Shopping Gallery + Retail Park	18.161
Ipermercato Malatesta	Rimini	Ipermercato	12.724
Area Fitness Malatesta	Rimini	Fitness area	882
Galleria Millenium	Rovereto (TN)	Galleria Commerciale	7.683
Ipermercato ESP	Ravenna (RA)	Ipermercato	16.536
Galleria Commerciale ESP	Ravenna (RA)	Galleria Commerciale	33.272

### 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 2020:

- Il Valore di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso, sulla base dei contratti di locazione/affitti di ramo d'azienda in essere e libero da cose e persone per le porzioni non producenti reddito alla data di valutazione;
- Il Canone di Locazione di Mercato di ciascun bene in esame nel suo stato di manutenzione ed uso alla data di valutazione.

Come precedentemente menzionato il presente Certificato di Valutazione riporta i risultati delle nostre analisi, le informazioni ricevute, considerate accurate e corrette, e le assunzioni su cui i medesimi si fondano.

### 1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Novembre 2019 (in vigore dal 31 Gennaio 2020), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

## Proprietà: Retail Portfolio

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 4):

### Valore di Mercato

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

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Novembre 2019, in vigore dal 31 Gennaio 2020, (VPS 4 - Sezione 5):

### Canone di Mercato

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

## 1.4. Certezza della Valutazione - RICS Valuation-Professional Standards VPGA 10

### Pandemia Globale

Il diffondersi del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come “Pandemia Globale” l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni ai viaggi sono state implementate da molti paesi. L'attività del mercato è influenzata in molti settori. Alla data di valutazione, riteniamo di poter attribuire meno rilevanza alle precedenti evidenze di mercato a fini comparativi nel formare le opinioni di valore. L'attuale riscontro al COVID-19 conferma che ci troviamo certamente di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

Le nostre valutazioni sono pertanto riportate sulla base dell'“incertezza materiale della valutazione” secondo il VPS 3 e il VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione dovrebbe venire attribuita una minore certezza - e un livello più elevato di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. In considerazione dell'attuale limitata visibilità sul potenziale impatto che il COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di tenere sotto frequente controllo la valutazione della proprietà in oggetto.

### Volatilità del mercato retail

La combinazione di un contesto economico indebolito con i disordini politici dell'ultimo anno e le proiezioni sfavorevoli riguardo al futuro dei tradizionali schemi retail out-of-town (anche in relazione con il fenomeno dell'e-commerce) ha influenzato la fiducia sia degli investitori domestici che di quelli internazionali nel comparto retail del mercato italiano che hanno adottato un approccio più cauto.

Quanto sopra considerato e l'offerta piuttosto abbondante di asset retail secondari in vendita hanno portato a un rallentamento degli investimenti riguardanti il mercato out-of-town. Al momento quindi il mercato di asset secondari è caratterizzato da una ridotta liquidità.

In questo contesto, è quindi possibile che i prezzi ed i valori attraversino un periodo di elevata volatilità mentre il mercato assorbe il riposizionamento dei prezzi; possono quindi verificarsi una potenziale rivalutazione dei valori delle proprietà nel breve periodo e un potenziale allungamento del periodo di esposizione.

Gli effetti delle attuali condizioni di mercato non possono essere misurati con precisione ad oggi, riteniamo pertanto opportuno portarlo all'attenzione del Lettore - si prega di fare riferimento al VPGA 10 par.2 e sub.par.2.4 dei RICS Valuation

Proprietà: **Retail Portfolio**

Professional Standards (edizione gennaio 2020) a cura di RICS - in combinazione con il potenziale impatto sui valori a medio-breve termine.

## 1.5. 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.

## 1.6. Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dalla Proprietà. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti. Per completezza di informazioni, riportiamo a seguire l'elenco della documentazione che ci è stata fornita dalla Proprietà per i singoli beni in esame:

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali e del Retail Park divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019 e i primi tre mesi del 2020;
- Fatturati al netto IVA dei Supermercati e degli Ipermercati divisi per anno, relativi agli anni 2018, 2019 e i primi 3 mesi del 2020;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2020;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (fornite, eccezion fatta per quella di ESP, in occasione dell'analisi valutativa datata 30 giugno 2017 per le proprietà già oggetto di analisi in occasione della precedente analisi valutativa e fornite in occasione della presente analisi valutativa per le proprietà non oggetto del precedente incarico valutativo).

## 1.7. Metodo di Valutazione

Le proprietà in oggetto sono state analizzate utilizzando la Metodologia Reddittuale dell'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) che individua il valore del bene scontando i flussi di cassa generati dalla proprietà nel periodo temporale analizzato (Holding Period). Alla fine del periodo di analisi, è stata ipotizzata la vendita delle proprietà ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione in perpetuità del reddito dell'anno successivo, ad un tasso di capitalizzazione di mercato appropriato e relativo ad investimenti comparabili a quello in questione.

L'analisi dei flussi di cassa è stata condotta tenendo in considerazione l'inflazione ed un periodo temporale di 10 anni in cui sono stati proiettati i flussi di cassa, costituiti dai ricavi generati dalla proprietà e dai costi sostenuti nel medesimo periodo, e il valore di vendita del bene alla fine del periodo di analisi.

Il Valore di Mercato riportato è stato stimato sulla base delle analisi svolte e della documentazione fornita dal Cliente.

Proprietà: Retail Portfolio

## 1.8. Valutazione

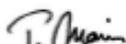
Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 417.910.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 432.162.000 circa.

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

---

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

In fede,



**Pierre Marin MRICS**  
CEO Jones Lang LaSalle Spa

---

**DUFF & PHELPS**  
Real Estate Advisory Group

---

Agrate Brianza, 30th July 2020  
Ref. n° 21222,06 – 21199,06

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

*To the kind attention of Mr Roberto Zoia*

**Subject:** Determination of the Market Value as of June 30<sup>th</sup>, 2020 of a real estate portfolio consisting of n. 12 real estate assets intended for commercial use and n.1 real estate asset intended for residential and office mixed use, located on the Italian territory and n. 9 real estate assets located on the romanian territory, indicated as owned by GRUPPO IGD S.p.A.

Dear sirs,

in compliance with Your request, REAG – Real Estate Advisory Group carried out the valuation of a real estate portfolio, indicated as owned by GRUPPO IGD S.p.A. (hereinafter the Client), in order to determine the market value as of June 30<sup>th</sup>, 2020.

The appraisal has been completed on the basis of the following assumptions:

- ◆ sale of the real estate complex as a whole (not piecemeal), in the rental situation at the date of the appraisal.

---

Duff & Phelps REAG SpA a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Casiopea 3  
20864 Agrate Brianza MB – Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427

Sede Legale  
Via Monte Ripa, 91 20149 Milano – Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058.  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152  
REAGinfo@duffandphelps.com



## Definitions

In this report, the following listed words have to refer to their proper definitions, except for the different cases mentioned on the report itself. For the definition of all other technical and/or legal terms contained in this report, please refer to the Italian Civil Code and related laws, or to the commonly used meaning.

**“Real Estate Portfolio”** (hereinafter “Portfolio”) represents the ensemble of assets subject to appraisal: land, buildings, building systems and land improvements. Personal Properties and intangible assets were excluded from the appraisal.

**“Real Estate Property”** (hereinafter “Property”) represents the asset subject to appraisal: land, buildings, building systems and land improvements. Personal Properties and intangible assets were excluded from the appraisal.

**“Valuation”** is defined by the Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) as: a member’s opinion of the value of a specified interest or interest in a property, at the date of valuation, given in writing. Unless limitations are agreed in the Terms of Engagement this will be provided after an inspection, and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the property and the purpose of the valuation.

**“Market Value” (MV)** is “(...) the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation, between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”. (Valuation Standard RICS, January 2014).

**“Market Rent” (MR)** is “ (...) the estimated amount for which a property, or space within a Property, should lease on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on

appropriate lease terms, in an arm's-length transaction, after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion". (Valuation Standard RICS, January 2014).

### Valuation criteria

Valuations Asset by Asset of the entire portfolio have been carried out considering the conditions set out in drafts of leases and rent of business unit and individual "rent roll" provided by the Ownership, reflecting the rental situation as of June 2020.

For the valuation of the shopping centers having both the part called "Hyper" and the part called "Mall", REAG, as agreed with the client, proceeded to the virtual separation of the properties into two separate entities, Hyper and Mall, making two separate assessments, assumptions and specific valuation criteria.

During the appraisal, REAG followed generally accepted valuation concepts and methods, applying in particular the following valuation methods.

•**Market/Sales Comparison Approach:** is predicated on actual sales transaction data. Sales are adjusted for comparability including time, location, size, condition, utility and intangible benefits.

•**Income Capitalization Approach:** takes two different methodological approaches into consideration:

- **Direct Capitalisation:** based on capitalisation of future net incomes generated by the property at a rate deduced from the real estate market;
- **Discounted Cash Flow Method (DCF) based:**
  - on the calculation of future net incomes derived from Property renting for a period of "n." years;
  - on the determination of the Market Value of the property by means of the capitalisation in perpetuity of the net income at the end of this period;

- on the discounted back net incomes (cash flow) as of the evaluation date.

**REAG moreover:**

- Carried out site inspections on the Properties located in Guidonia Montecelio (CC Tiburtino) and Livorno (CC Fonti del Corallo) in Italy and on the n.9 Properties located in Romania, to find out all the information (building qualities, preservation condition, etc.) necessary to elaborate the appraisals themselves, in addition to the information given by Client; no site inspections were carried on the other properties, REAG based the appraisals on the information already known.
- Carried out an analysis of the conditions of the local real estate market, took the economic data detected therein into consideration and adapted it to the specific features of the Properties through appropriate statistical work-ups;
- Determined the building area on the basis of the documents supplied by the Client;
- Considered the draft of the "model" lease agreement, the individual amounts of the fees as indicated in the "rent-roll" and the related clauses (duration, insurance costs, maintenance costs, etc) provided by the Client;
- Determined the value of the Property on the assumption of its highest and best use, that is to say, considering among all legally permitted and financially feasible technical uses, only those that can potentially confer the maximum value to each Property;
- Considered the rental situation at the date of the appraisal and indicated by the Client;
- Specifically excludes the impact of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation, other chemicals,

toxic wastes, or other potentially hazardous materials or of structural damage or environmental contamination resulting from earthquakes or other causes;

- No environmental impact study has been ordered made.
- Did not make specific compliance survey and analysis of the property to determine whether or not it is compliant with the various detailed requirements of the law, concerning the possibility for disabled people to enter work places.

### Report content

This work, including the final report on the conclusions reached by REAG, comprises:

- a letter of general introduction to the work, identifying the Property appraised, describing the nature and extent of the investigation, presenting and certifying the conclusion reached;
- assumptions and limiting conditions;
- general service conditions

### Conclusions

The conclusions out coming from the analysis have been reached by REAG on the basis of the results obtained at the end of all the following activities:

- Site inspections on the Properties;
- Collection, selection, analysis and valuation of the data and documents concerning the Property;
- Performance of proper market researches;
- Technical-financial elaborations;

besides on the basis of the methods and valuation criteria above described.

Given the above considerations

It is our opinion that, as of June 30<sup>th</sup>, 2020, the Market Value of the subject Properties can reasonably be expressed as follows:

**Euro 672.000.000,00**  
**(Euro Six Hundred Seventy Two Millions /00)**

*The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organization as a "Global Pandemic" on 11 March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.*

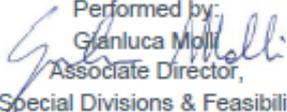
*Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID-19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.*

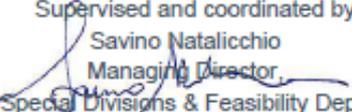
*Our valuation is therefore reported on the basis of 'material valuation uncertainty' as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of these properties under frequent review.*

Agrate Brianza, 30th July 2020

Ref. n° 21222,06 - 21199,06

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Performed by:  
  
Gianluca Melli  
Associate Director,  
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervised and coordinated by:  
  
Savino Natalicchio  
Managing Director,  
Special Divisions & Feasibility Dept.

  
Simona Spreafico  
Managing Director  
Advisory & Valuation Dept.

## 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 2020, al pari di quanto verificato al termine dell’esercizio 2019, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all’Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all’80% del valore complessivo dell’attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l’ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall’attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all’80% dei componenti positivi del conto economico.

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

## **INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI**

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

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

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

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

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

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

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

## **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 2019, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020 ha deliberato la distribuzione di utili della Gestione Esente divenuti disponibili per la distribuzione per un ammontare non inferiore a quello necessario al rispetto degli Obblighi Distributivi.

In particolare, l'Assemblea ha deliberato la distribuzione di un dividendo per complessivi Euro 25.149.800,48, così formato:

- per Euro 5.578.654,15, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 19.571.146,33, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente.

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

Non si segnalano eventi significativi dopo la chiusura del semestre.

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

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, il Gruppo sta attentamente valutando i possibili effetti della pandemia sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Per quanto concerne la redditività attesa per l'esercizio in corso, il Gruppo ha simulato gli effetti di una contrazione dei ricavi da attività locativa relativi al solo comparto gallerie Italia e Romania (il comparto Ipermercati e Supermercati, oltre ad una serie di attività merceologiche «essenziali», non è stato interessato dalle misure di contenimento varate dal Governo per far fronte alla suddetta emergenza sanitaria). Nei confronti degli operatori dei Centri Commerciali, la Società ha dapprima unilateralmente attivato iniziative di supporto volte a una rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni (per il secondo trimestre 2020) e, ottenute le necessarie indicazioni dal Governo riguardo a strumenti fiscali e finanziari messi a supporto delle attività colpite (i.e. DI Cura Italia e DI Rilancio), iniziato il dialogo negoziale con i singoli operatori commerciali al fine di riequilibrare il rapporto contrattuale, consolidandolo in un'ottica di buona fede. Tali attività sono tutt'ora in corso.

Contestualmente il Gruppo ha già avviato una serie di misure volte a contenere i costi di gestione al fine di mitigare gli impatti a livello economico.

Con riferimento alla valutazione degli investimenti immobiliari permangono significativi elementi di incertezza; al momento, in assenza di un riscontro sugli andamenti dei fatturati e degli ingressi registrati dagli operatori commerciali nel periodo di post lock-down, in mancanza di significative transazioni (il secondo trimestre 2020 ha registrato un importante flessione del volume degli investimenti) e alla luce dell'imprevedibile evoluzione della mappa del contagio a livello globale, si ritiene prematuro fornire indicazioni. Ad ogni modo si valuta che il patrimonio netto del Gruppo sia più che adeguato a sopportare l'impatto di eventuali ulteriori adeguamenti del fair value che dovessero emergere al 31 dicembre 2020.

In relazione alle disponibilità liquide, il Gruppo, a seguito dell'operazione di emissione di un nuovo bond da 400 milioni di Euro e riacquisto parziale dei bond in essere conclusasi a novembre 2019, presenta, al 30 giugno 2020, disponibilità liquide pari a circa Euro 103 milioni. Grazie a tali disponibilità, nonché a linee di credito disponibili anche committed recentemente rinnovate, pur

considerando l'ammontare del bond in scadenza a maggio 2021 pari a circa 71 milioni di Euro, il Gruppo, al momento, non presenta tensioni finanziarie. Al fine di mitigare gli effetti negativi derivanti dall'ipotizzata contrazione dei ricavi e dalle prevedibili maggiori difficoltà di incasso dei crediti, con l'obiettivo di mantenere una solida ed equilibrata struttura finanziaria, il Gruppo ha ritenuto opportuno adottare ulteriori misure straordinarie quali la sospensione/rinvio di alcune capex previste nell'anno che comporterebbero un risparmio complessivo pari a circa 40 milioni di Euro, la rimodulazione del dividendo 2020 e l'accesso a forme di sostegno alla liquidità varate dal governo (iter tutt'ora in corso). Grazie anche agli effetti delle azioni appena descritte il Gruppo sarà in grado di far fronte a tutte le scadenze dei prossimi 12/18 mesi.

Come comunicato il 7 maggio 2020, in occasione dell'approvazione dei risultati al 1Q 2020, gli impatti economico-finanziari causati dall'emergenza sanitaria da Covid-19 hanno reso necessaria una revisione della guidance FFO per il 2020, inizialmente annunciata al mercato in data 27 febbraio 2020.

Alla luce dei risultati conseguiti al 1H 2020, dell'evoluzione della situazione emergenziale, e tenuto conto degli effetti stimati (one-off e quindi senza ipotizzare ulteriori implicazioni sugli esercizi successivi) sui conti per l'anno in corso, la nuova guidance FFO 2020 è pari a ca. 0,54€/0,57€ per azione, corrispondente ad una variazione di circa -28%/-25% rispetto al FFO 2019. Questo outlook si basa su assunzioni e ipotesi coerenti con un quadro di graduale ripresa; tuttavia, è doveroso sottolineare che permangono elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società quali, ad esempio, l'eventualità di una seconda "ondata" di contagi o l'adozione di nuove misure restrittive. Inoltre, sarà determinante il quadro che verrà a delinearsi al termine delle trattative in corso con i tenants per la gestione del periodo di lockdown.

Stante tale contesto, gli obiettivi al 2021 del Piano Strategico 2019-2021 (presentato il 7 novembre 2018) non sono più da considerarsi attuali, in quanto elaborati sulla base di ipotesi formulate prima della diffusione della pandemia e dell'insorgenza dell'emergenza da Covid-19, in uno scenario molto diverso da quello che va determinandosi di giorno in giorno. La Società predisporrà un aggiornamento del Piano Strategico quando il quadro complessivo sarà più definito e stabile, così da poterlo fondare su nuovi e più aggiornati presupposti macroeconomici e di settore.

#### **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, rientrandole relative al normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi nel corso del primo semestre 2020 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

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

Alla data del 30 giugno 2020 IGD possiede numero 109.249 azioni proprie, iscritte a riduzione del patrimonio netto per un importo pari ad Euro 540.939.

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

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

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

Si segnala che nel corso del primo semestre 2020 non sono state poste in essere operazioni significative non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali, con soggetti terzi o tra società del Gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

**2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO  
SEMESTRALE ABBREVIATO AL  
30 GIUGNO 2020**

## 2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2020 (A)	30/06/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>Ricavi</b>	<b>1</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>(2.708)</b>
Ricavi verso terzi		54.491	56.071	(1.580)
Ricavi verso parti correlate		20.145	21.273	(1.128)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>3.139</b>	<b>3.188</b>	<b>(49)</b>
Altri proventi verso terzi		1.832	1.897	(65)
Altri proventi verso parti correlate		1.307	1.291	16
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>78.225</b>	<b>80.532</b>	<b>(2.307)</b>
Variazione delle rimanenze	<b>6</b>	254	302	(48)
<b>Ricavi e variazioni delle rimanenze</b>		<b>78.479</b>	<b>80.834</b>	<b>(2.355)</b>
Costi di realizzazione	<b>6</b>	864	323	541
Costi per servizi	<b>3</b>	7.473	7.344	129
Costi per servizi verso terzi		5.451	5.710	(259)
Costi per servizi verso parti correlate		2.022	1.634	388
Costi del personale	<b>4</b>	4.715	5.101	(386)
Altri costi operativi	<b>5</b>	5.055	5.441	(386)
<b>Costi operativi</b>		<b>18.107</b>	<b>18.209</b>	<b>(102)</b>
Ammortamenti e Accantonamenti		(301)	(303)	2
Svalutazioni/ripristini di valore delle immobilizzazioni in corso e rimanenze		(2.159)	(141)	(2.018)
Svalutazione crediti		(9.532)	(163)	(9.369)
Variazioni di fair value		(71.418)	(38.675)	(32.743)
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>7</b>	<b>(83.410)</b>	<b>(39.282)</b>	<b>(44.128)</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>(23.038)</b>	<b>23.343</b>	<b>(46.381)</b>
<b>Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili</b>	<b>8</b>	<b>(72)</b>	<b>3</b>	<b>(75)</b>
<b>Proventi finanziari</b>		<b>27</b>	<b>26</b>	<b>1</b>
Proventi finanziari verso terzi		27	25	2
Proventi finanziari verso parti correlate		0	1	(1)
<b>Oneri finanziari</b>		<b>17.993</b>	<b>16.441</b>	<b>1.552</b>
Oneri finanziari verso terzi		17.990	16.391	1.599
Oneri finanziari verso parti correlate		3	50	(47)
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>9</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(16.415)</b>	<b>(1.551)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>	<b>(48.007)</b>
Imposte sul reddito	<b>10</b>	(2.246)	(168)	(2.078)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>		<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>	<b>(45.929)</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
<b>Utile/Perdita del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>	<b>(45.929)</b>
- utile base per azione	<b>11</b>	(0,352)	0,065	(0,417)
- utile diluito per azione	<b>11</b>	(0,352)	0,065	(0,417)

## 2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2020	30/06/2019
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</b>		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	1.860	(5.091)
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(406)	1.261
Altri effetti sulle componenti del conto economico	(61)	(63)
<b>Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>1.393</b>	<b>(3.893)</b>
<b>TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO</b>	<b>(37.437)</b>	<b>3.206</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>(37.437)</b>	<b>3.206</b>

## 2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2020 (A)	31/12/2019 (B)	Variazione (A)-(B)
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI:</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
Attività immateriali a vita definita	12	39	50	(11)
Avviamento	13	12.485	12.485	0
		<b>12.524</b>	<b>12.535</b>	<b>(11)</b>
<b>Attività materiali</b>				
Investimenti immobiliari	14	2.300.570	2.365.214	(64.644)
Fabbricato	15	7.535	7.643	(108)
Impianti e macchinari	16	157	161	(4)
Attrezzature e altri beni	16	1.058	1.166	(108)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	40.610	40.827	(217)
		<b>2.349.930</b>	<b>2.415.011</b>	<b>(65.081)</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Crediti vari e altre attività non correnti	19	127	118	9
Partecipazioni	20	151	223	(72)
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
		<b>452</b>	<b>515</b>	<b>(63)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>2.362.906</b>	<b>2.428.061</b>	<b>(65.155)</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI:</b>				
Rimanenze e acconti	22	32.433	33.602	(1.169)
Crediti commerciali e altri crediti	23	32.429	11.114	21.315
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	2.361	921	1.440
Altre attività correnti	25	4.576	3.084	1.492
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	102.958	128.677	(25.719)
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>174.757</b>	<b>177.398</b>	<b>(2.641)</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>2.537.663</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(67.796)</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>				
Capitale sociale		650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni		30.058	30.058	0
Azioni proprie in portafoglio		(541)	(198)	(343)
Altre riserve		489.435	416.263	73.172
Utile (perdita) esercizi precedenti		17.962	5.682	12.280
Utile (perdita) del periodo		(38.830)	9.471	(48.301)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>		<b>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</b>
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (C)</b>	27	<b>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI:</b>				
Passività per strumenti derivati	40	15.830	17.365	(1.535)
Passività finanziarie non correnti	28	1.132.293	1.232.669	(100.376)
Fondo trattamento di fine rapporto	29	3.169	3.057	112
Passività per imposte differite	18	24.097	26.313	(2.216)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	3.251	4.068	(817)
Debiti vari e altre passività non correnti	31	8.110	8.152	(42)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	31	13.721	13.721	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (D)</b>		<b>1.200.471</b>	<b>1.305.345</b>	<b>(104.874)</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI:</b>				
Passività finanziarie correnti	32	136.403	58.820	77.583
Debiti commerciali e altri debiti	34	10.299	15.960	(5.661)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti	35	1.309	1.031	278
Passività per imposte	36	4.542	2.601	1.941
Altre passività correnti	37	23.770	10.688	13.082
Altre passività correnti verso parti correlate	37	12.785	0	12.785
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (E)</b>		<b>189.108</b>	<b>89.100</b>	<b>100.008</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (F=D+E)</b>		<b>1.389.579</b>	<b>1.394.445</b>	<b>(4.866)</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (C+F)</b>		<b>2.537.663</b>	<b>2.605.459</b>	<b>(67.796)</b>

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

(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 01/01/2019</b>	<b>749.738</b>	<b>31.504</b>	<b>410.109</b>	<b>14.599</b>	<b>46.388</b>	<b>1.252.338</b>	<b>0</b>	<b>1.252.338</b>
FTA IFRS 16	0	0	1.886	0	0	1.886	0	1.886
<b>Saldo al 01/01/2019 post IFRS 16</b>	<b>749.738</b>	<b>31.504</b>	<b>411.995</b>	<b>14.599</b>	<b>46.388</b>	<b>1.254.224</b>	<b>0</b>	<b>1.254.224</b>
Utile del periodo	0	0	0	0	7.099	7.099	0	7.099
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	(3.830)	0	0	(3.830)	0	(3.830)
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(63)	0	0	(63)	0	(63)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.893)</b>	<b>0</b>	<b>7.099</b>	<b>3.206</b>	<b>0</b>	<b>3.206</b>
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	160	0	0	160	0	160
<b>Ripartizione dell'utile 2018</b>								
Distribuzione dividendi	0	(1.446)	(557)	(12.037)	(41.113)	(55.153)	0	(55.153)
destinazione a riserva legale	0	0	1.893	0	(1.893)	0	0	0
destinazione ad altre riserve	0	0	3.382	0	(3.382)	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2019</b>	<b>749.738</b>	<b>30.058</b>	<b>412.980</b>	<b>2.562</b>	<b>7.099</b>	<b>1.202.437</b>	<b>0</b>	<b>1.202.437</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 01/01/2020</b>	<b>749.738</b>	<b>30.058</b>	<b>416.065</b>	<b>5.682</b>	<b>9.471</b>	<b>1.211.014</b>	<b>0</b>	<b>1.211.014</b>
Utile del periodo	0	0	0	0	(38.830)	(38.830)	0	(38.830)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	1.454	0	0	1.454	0	1.454
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(61)	0	0	(61)	0	(61)
<b>Totale utili (perdite) complessivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.393</b>	<b>0</b>	<b>(38.830)</b>	<b>(37.437)</b>	<b>0</b>	<b>(37.437)</b>
(Acquisto)/vendita azioni proprie	0	0	(343)	0	0	(343)	0	(343)
Riduzione di capitale	(99.738)	0	99.738	0	0	0	0	0
<b>Ripartizione dell'utile 2019</b>								
Distribuzione dividendi	0	0	0	(25.150)	0	(25.150)	0	(25.150)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	(27.959)	27.959	0	0	0	0
Destinazione ad utili esercizi precedenti	0	0	0	9.471	(9.471)	0	0	0
<b>Saldo al 30/06/2020</b>	<b>650.000</b>	<b>30.058</b>	<b>488.894</b>	<b>17.962</b>	<b>(38.830)</b>	<b>1.148.084</b>	<b>0</b>	<b>1.148.084</b>

## 2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:</b>		
Risultato prima delle Imposte	<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>
<b>Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:</b>		
Oneri/(proventi) finanziari	17.966	16.415
Ammortamenti e accantonamenti	301	303
Svalutazione crediti	9.532	163
Svalutazione/(Ripristini) valori immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	2.159	141
Variazioni del fair value - (incrementi)/decrementi	71.418	38.675
Gestione di partecipazioni	72	(3)
Variazione fondi per benefici ai dipendenti e TFM	(402)	(152)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>59.970</b>	<b>62.473</b>
Oneri finanziari netti pagati	(13.354)	(25.517)
Imposte sul reddito pagate	(343)	(653)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTA</b>	<b>46.273</b>	<b>36.303</b>
Variazione delle rimanenze	(254)	(211)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti	(36.502)	3.148
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti	(50)	221
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO (A)</b>	<b>9.467</b>	<b>39.461</b>
(Investimenti) in immobilizzazioni	(7.352)	(8.780)
Disinvestimenti in immobilizzazioni	56	595
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
<b>FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(7.296)</b>	<b>(8.185)</b>
Variazione di attività finanziarie non correnti	0	69
Vendita/(acquisto) azioni proprie	(343)	160
(Rettifica)/ costi aumento di capitale	0	0
Distribuzione dividendi	0	(55.153)
Canoni pagati per locazioni finanziarie	(2.576)	(5.096)
Variazione indebitamento finanziario corrente	(2.845)	(146.010)
Variazione indebitamento finanziario non corrente	(22.065)	175.109
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(27.829)</b>	<b>(30.921)</b>
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(61)	(63)
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)</b>	<b>(25.719)</b>	<b>292</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>128.677</b>	<b>2.472</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>102.958</b>	<b>2.764</b>

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

### **2.6.1. Informazioni generali**

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2020 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 6 agosto 2020.

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 2020 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 2019, 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 espresse in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

## Cambiamenti di principi contabili

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2020:

- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo;
- In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)". Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l'emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input e un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine "capacità di creare output" con "capacità di contribuire alla creazione di output" per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

### **b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo**

Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 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". Il documento ha l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2022 ma lo IASB ha emesso un exposure draft per rinviarne l'entrata in vigore al 1° gennaio 2023; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento. In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
  - Amendments to IFRS 3 Business Combinations: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio IFRS 3.
  - Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire di dedurre dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
  - Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come ad esempio, la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
  - Annual Improvements 2018-2020: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Tutte le modifiche entreranno in vigore il 1° gennaio 2022. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.

### **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 2020 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 2019, 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.

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 Management S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	75.071.221,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Millennium Gallery S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD Management s.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Management 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
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	100.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A. 50% IGD Management s.r.l. 50%	100%	Gestione Centro Commerciale Darsena City

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	52,00%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio proprietari Centrolame	Controllata diretta	66,43%	VIA MARCO POLO 3, BOLOGNA (BO)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	53,00%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	65,78%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	55,04%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio proprietari del centro commerciale Gran Rondò	Controllata diretta	48,69%	VIA G. LA PIRA n. 18. CREMA (CR)
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Fonti del Corallo	Controllata diretta	68,00%	VIA GINO GRAZIANI 6, LIVORNO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata indiretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	80,90%	VIA G. D'ALELIO, 2 - LIVORNO
Consorzio del parco commerciale Clodì	Controllata diretta	70,35%	S.S. ROMEA n. 510/B; CHIOGGIA (VE)
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLÌ (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

### 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 basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato 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 ovviamente non prevedibili né stimabili. Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

## Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti oltre che la gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al fair value dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2020 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Duff&Phelps Reag S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

Le valutazioni del portafoglio immobiliare sono eseguite per singolo immobile, utilizzando, per ciascuno, i Metodi di Valutazione di seguito specificati (coerenti con le previsioni dell'IFRS 13).

Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili. Il fair value è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del fair value per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.

In particolare, i Metodi di Valutazione utilizzati, indicati anche nei relativi certificati di perizia, sono i seguenti:

- per le Gallerie Commerciali e Retail Park, per gli uffici, nonché per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di rendimento di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima;
- per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il Metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione a finire e delle altre spese a carico della proprietà.

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da

canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

Con il Metodo della Trasformazione il valore di mercato di un investimento, relativo a un immobile in fase di progettazione o di costruzione, è determinato dall'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dagli affitti dell'immobile, al netto dei costi di costruzione e delle altre spese a carico della proprietà per un periodo variabile in base alla durata del progetto. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

In entrambi i metodi basati sui flussi di cassa attualizzati gli elementi chiave sono:

- 1) l'entità del flusso di cassa netto:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": canoni percepiti dedotti i costi di property a carico della proprietà,
  - b. nel caso di progetti: canoni futuri stimati - costi di costruzione dedotti i costi property a carico della proprietà.
- 2) la distribuzione nel tempo dei flussi:
  - a. nel caso di investimenti immobiliari "a reddito": la distribuzione nel tempo è tendenzialmente omogenea,
  - b. nel caso di progetti: i costi di costruzione anticipano i ricavi da locazioni future.
- 3) il tasso di attualizzazione,
- 4) il tasso di capitalizzazione (gross cap out).

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

- 1) le informazioni trasmesse da IGD SIIQ, di seguito specificate:
  - (i) per gli investimenti immobiliari a reddito i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale come specificati nella procedura aziendale adottata dalla Società, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti;
  - (ii) per i progetti in corso, le informazioni relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione.
- 2) le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione, i tassi di capitalizzazione e gli ERV definiti dagli stessi, sulla base del loro giudizio professionale, considerata una attenta osservazione del mercato di riferimento. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:
  - del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;

- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

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

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

- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1 osservabili direttamente o indirettamente per l'attività o per la passività. Se l'attività o passività ha una determinata durata (contrattuale), un input di Livello 2 deve essere osservabile sostanzialmente per l'intera durata dell'attività o della passività. Gli input di Livello 2 comprendono:
  - (a) prezzi quotati per attività o passività 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.

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 2020, con esclusione dei progetti in corso pari complessivamente ad Euro 34.928 migliaia (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso, e Progetto Porta a Mare per i comparti diversi dal retail, iscritto tra le Rimanenze) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al *fair value*.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2020 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			1.513.337
Ipermercati e supermercati			575.758
Porzioni di proprietà residuale			20.484
<b>Totale investimenti immobiliari Italia</b>			<b>2.109.579</b>
<b>Investimenti immobiliari Romania:</b>			
Gallerie Commerciali			139.520
Office Building			2.700
<b>Totale investimenti immobiliari Romania</b>			<b>142.220</b>
<b>Investimenti immobiliari Gruppo IGD</b>			<b>2.251.799</b>
<b>Progetto Porta a Mare</b>			
Progetto Porta a Mare (*)			35.890
<b>Totale immobile per trading</b>			<b>35.890</b>
<b>Diritto d'uso (IFRS 16)</b>			
Diritto d'uso (IFRS 16)			48.771
<b>Totale diritto d'uso (IFRS 16)</b>			<b>48.771</b>
<b>Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value</b>			<b>2.336.460</b>

(\*) Trattasi di un progetto relativo a un comparto retail del progetto Porta a Mare, iscritto nelle immobilizzazioni in corso e valutato al fair value

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

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

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

Nella tabella seguente si riportano i range degli input non osservabili al 30 giugno 2020:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2020		GROSS CAP OUT 30/06/2020		Canone annuale €/mq 30/06/2020	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,20%	7,97%	5,91%	9,68%	14	521
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	5,60%	7,25%	5,26%	6,90%	76	240
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,50%	9,50%	6,13%	9,48%	41	206

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 2020.

### Sensitivity al 30.06.2020

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/2020 +0,5 tasso attualizzazione	(21.285)	(54.746)	(1.293)	(4.110)	(81.434)
Valore di mercato al 30/06/2020 -0,5 tasso di attualizzazione	21.925	57.575	1.343	4.350	85.193
Valore di mercato al 30/06/2020 +0,5 Gross cap out	(24.482)	(54.709)	(764)	(5.030)	(84.985)
Valore di mercato al 30/06/2020 -0,5 Gross cap out	28.614	60.027	924	6.050	95.615
Valore di mercato al 30/06/2020 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(44.263)	(106.320)	(1.966)	(9.040)	(161.589)
Valore di mercato al 30/06/2020 - 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	52.464	126.212	2.279	10.630	191.585
Valore di mercato al 30/06/2020 + 0,5 tasso att. - 0,5 Gross cap out	4.748	6.579	(399)	1.320	12.248
Valore di mercato al 30/06/2020 - 0,5 tasso att +0,5 Gross cap out	(3.516)	1.784	549	(900)	(2.083)

Con riferimento alla sensibilità delle valutazioni al fair value ai cambiamenti nei principali input non osservabili, si segnala che si avrebbero delle variazioni negative del *fair value* al crescere del tasso di attualizzazione e del *gross cap out*.

Ulteriori variabili che potrebbero produrre una riduzione di fair value sono:

- l'incremento dei costi di gestione e/o di imposte,
- il decremento dei canoni di locazione o della stima dei canoni di mercato per i mq sfitti,
- l'incremento di stime di spese straordinarie.

Specularmente si avrebbero incrementi di fair value in caso di variazioni opposte delle variabili precedentemente indicate.

### Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si 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 è soggetto a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

## 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-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>3.139</b>	<b>3.188</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.225</b>	<b>80.532</b>
<b>Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254</b>	<b>302</b>
Costi diretti (a) (escluso acc.to a fondo svalutazione crediti)	9.015	8.784	2.504	2.723	1.102	323	0	0	12.621	11.830
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	5.486	6.379	5.486	6.379
<b>Totale costi operativi (a)+(b)</b>	<b>9.015</b>	<b>8.784</b>	<b>2.504</b>	<b>2.723</b>	<b>1.102</b>	<b>323</b>	<b>5.486</b>	<b>6.379</b>	<b>18.107</b>	<b>18.209</b>
(Ammortamenti e accantonamenti)	(9.743)	(372)	0	0	0	0	(90)	(94)	(9.833)	(466)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(734)	(59)	0	0	(1.425)	(82)	0	0	(2.159)	(141)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(71.418)	(38.730)	0	0	0	55	0	0	(71.418)	(38.675)
<b>Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(81.895)</b>	<b>(39.161)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.425)</b>	<b>(27)</b>	<b>(90)</b>	<b>(94)</b>	<b>(83.410)</b>	<b>(39.282)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(16.274)</b>	<b>29.399</b>	<b>635</b>	<b>465</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(48)</b>	<b>(5.576)</b>	<b>(6.473)</b>	<b>(23.038)</b>	<b>23.343</b>
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	(72)	3	(72)	3
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	27	26	27	26
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	17.993	16.441	17.993	16.441
<b>Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(16.415)</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(16.415)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(16.274)</b>	<b>29.399</b>	<b>635</b>	<b>465</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(48)</b>	<b>(23.614)</b>	<b>(22.885)</b>	<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(2.246)	(168)	(2.246)	(168)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO</b>	<b>(16.274)</b>	<b>29.399</b>	<b>635</b>	<b>465</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(48)</b>	<b>(21.368)</b>	<b>(22.717)</b>	<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>(16.274)</b>	<b>29.399</b>	<b>635</b>	<b>465</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(48)</b>	<b>(21.368)</b>	<b>(22.717)</b>	<b>(38.830)</b>	<b>7.099</b>

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19	30-giu-20	30-giu-19
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	37.737	37.861	25.642	26.457	3.873	4.877	67.252	69.195
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	905	1.232	367	553	0	0	1.272	1.785
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	27	21	113	66	28	7	168	94
<b>TOTALE</b>	<b>38.669</b>	<b>39.114</b>	<b>26.122</b>	<b>27.076</b>	<b>3.901</b>	<b>4.884</b>	<b>68.692</b>	<b>71.074</b>

STATO PATRIMONIALE	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-20	31-dic-19	30-giu-20	31-dic-19
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.300.570	2.365.214	0	0	0	0	0	0	2.300.570	2.365.214
- Immobilizzazioni in corso	40.610	40.827	0	0	0	0	0	0	40.610	40.827
Attività immateriali	11.478	11.478	1.007	1.007	0	0	40	50	12.525	12.535
Altre attività Materiali	1.043	1.131	174	190	0	7	7.536	7.642	8.753	8.970
Attività non correnti destinati alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	125	117	125	117
- Partecipazioni	(0)	0	0	0	0	0	151	223	151	223
CCN	(15.477)	(16.797)	2.253	1.112	32.316	34.127	0	0	19.092	18.442
Fondi	(5.075)	(1.584)	(1.347)	(5.516)	3	(25)	0	0	(6.419)	(7.125)
Debiti e altre passività non correnti	(15.912)	(15.953)	0	0	(5.920)	(5.920)	0	0	(21.832)	(21.873)
Imposte differite passive/(attive) nette	(26.659)	(28.875)	0	0	2.562	2.562	0	0	(24.097)	(26.313)
<b>Totale impieghi</b>	<b>2.290.578</b>	<b>2.355.441</b>	<b>2.087</b>	<b>(3.207)</b>	<b>28.961</b>	<b>30.751</b>	<b>7.852</b>	<b>8.032</b>	<b>2.329.478</b>	<b>2.391.017</b>
Totale patrimonio netto di gruppo	1.120.852	1.184.472	(340)	(4.509)	27.572	31.051	0	0	1.148.084	1.211.014
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	15.830	17.365	0	0	0	0	0	0	15.830	17.365
PFN	1.153.896	1.153.604	2.427	1.302	1.389	(300)	7.852	8.032	1.165.564	1.162.638
<b>Totale fonti</b>	<b>2.290.578</b>	<b>2.355.441</b>	<b>2.087</b>	<b>(3.207)</b>	<b>28.961</b>	<b>30.751</b>	<b>7.852</b>	<b>8.032</b>	<b>2.329.478</b>	<b>2.391.017</b>

## 2.6.5. Note al Bilancio consolidato

### Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
<b>Ricavi</b>	<b>1.1</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>(2.708)</b>
Ricavi verso terzi		54.491	56.071	(1.580)
Ricavi verso parti correlate		20.145	21.273	(1.128)
<b>Altri proventi</b>	<b>2.1</b>	<b>3.139</b>	<b>3.188</b>	<b>(49)</b>
Altri proventi verso terzi		1.832	1.897	(65)
Altri proventi verso parti correlate		1.307	1.291	16
<b>Ricavi vendita immobili da trading</b>	<b>2.2</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
<b>Ricavi e proventi operativi</b>		<b>78.225</b>	<b>80.532</b>	<b>(2.307)</b>

La riduzione dei ricavi operativi, pari a circa 2.307 migliaia di Euro, è dovuta principalmente: (i) alla riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown, (ii) a sfiti per ritardate o mancate aperture, (iii) a maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown per quanto concerne le società controllate rumene, (iv) compensati parzialmente da maggiori ricavi relativi alla vendita di una unità residenziale da parte della controllata Porta Medicea.

### Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.1</b>	18.369	19.133	(764)
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.2</b>	61	60	1
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	<b>a.3</b>	787	734	53
<b>TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI</b>	<b>a</b>	<b>19.217</b>	<b>19.927</b>	<b>(710)</b>
<b>Gallerie di proprietà, uffici e city center</b>	<b>b.1</b>	<b>48.173</b>	<b>49.393</b>	<b>(1.220)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>8.297</b>	<b>9.603</b>	<b>(1.306)</b>
Verso parti correlate		350	617	(267)
Verso terzi		7.947	8.986	(1.039)
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>39.876</b>	<b>39.790</b>	<b>86</b>
Verso parti correlate		484	483	1
Verso terzi		39.392	39.307	85
<b>Gallerie di proprietà di terzi</b>	<b>b.2</b>	<b>5.643</b>	<b>5.824</b>	<b>(181)</b>
<b>Locazioni</b>		<b>313</b>	<b>314</b>	<b>(1)</b>
Verso parti correlate		59	59	0
Verso terzi		254	255	(1)
<b>Affitti d'azienda</b>		<b>5.330</b>	<b>5.510</b>	<b>(180)</b>
Verso parti correlate		126	125	1
Verso terzi		5.204	5.385	(181)
<b>Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee</b>	<b>b.3</b>	<b>1.603</b>	<b>2.200</b>	<b>(597)</b>
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		1.576	2.138	(562)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		27	62	(35)
<b>TOTALE GALLERIE</b>	<b>b</b>	<b>55.419</b>	<b>57.417</b>	<b>(1.998)</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>a+b</b>	<b>74.636</b>	<b>77.344</b>	<b>(2.708)</b>
di cui correlate		20.145	21.273	(1.128)
di cui terzi		54.491	56.071	(1.580)

I ricavi totali risultano in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 2.708 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento per circa Euro 710 migliaia principalmente a seguito della rimodulazione degli spazi effettuata in alcuni ipermercati.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in decremento di Euro 1.220 migliaia principalmente per effetto: (i) della riduzione di ricavi variabili e temporanei legata al periodo di lockdown, (ii) degli sfiti per ritardate o mancate aperture e (iii) dei maggiori sconti già contrattualizzati relativi alla gestione del lockdown per quanto concerne le società controllate rumene

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

### Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	1	7	(6)
Ricavi per direzione Centri	1.654	1.649	5
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	85	110	(25)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	51	58	(7)
Ricavi per commercializzazione	17	0	17
Altri ricavi diversi	24	73	(49)
<b>Altri proventi verso terzi</b>	<b>1.832</b>	<b>1.897</b>	<b>(65)</b>
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.268	1.252	16
Ricavi per commercializzazione vs correlate	24	25	(1)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	15	14	1
<b>Altri proventi verso parti correlate</b>	<b>1.307</b>	<b>1.291</b>	<b>16</b>
<b>Altri proventi</b>	<b>3.139</b>	<b>3.188</b>	<b>(49)</b>

Gli "altri proventi verso terzi" risultano in decremento di Euro 65 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Gli "altri proventi verso parti correlate" risultano in lieve incremento di Euro 16 migliaia, principalmente per effetto della crescita dei ricavi per direzione centri.

### Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nel primo semestre 2020, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 450 migliaia e sono relativi alla vendita di 1 unità residenziale, 2 box e un posto auto, relativi al comparto Mazzini.

### Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
<b>Costi per servizi verso terzi</b>	<b>5.451</b>	<b>5.710</b>	<b>(259)</b>
Affitti passivi	107	164	(57)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	336	190	146
Spese gestione centri per sfitti	691	710	(19)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	851	856	(5)
Servizi amministrativi gestione centri	379	373	6
Assicurazioni	472	413	59
Onorari e compensi	39	60	(21)
Compensi ad organi sociali	661	610	51
Compensi società di revisione	116	126	(10)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	227	221	6
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	0	14	(14)
Consulenze	512	560	(48)
Compensi per valutazioni immobiliari	226	255	(29)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	104	199	(95)
Altri costi per servizi	730	959	(229)
<b>Costi per servizi verso parti correlate</b>	<b>2.022</b>	<b>1.634</b>	<b>388</b>
Service	154	153	1
Spese gestione centri per sfitti	855	458	397
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	967	918	49
Assicurazioni	36	36	0
Compensi ad organi sociali	10	67	(57)
Altri costi per servizi	0	2	(2)
<b>Costi per servizi</b>	<b>7.473</b>	<b>7.344</b>	<b>129</b>

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 129 migliaia.

L'incremento è dovuto principalmente alla variazione delle voci "spese promozionali" a seguito delle maggiori iniziative promozionali avviate nel secondo semestre 2019 e concluse nel primo trimestre dell'anno e della campagna post lockdown e "spese gestione centri per sfitti verso parti correlate", parzialmente compensato dai decrementi alle voci "altri costi per servizi" e "spese per lavori, manutenzioni e riparazioni".

### Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Salari e stipendi	3.573	3.842	(269)
Oneri sociali	888	919	(31)
Trattamento di fine rapporto	240	210	30
Altri costi	14	130	(116)
<b>Costi del personale</b>	<b>4.715</b>	<b>5.101</b>	<b>(386)</b>

La voce "costo del personale" risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 386 migliaia principalmente per la riduzione dell'accantonamento per salario variabile e per il temporaneo utilizzo, nel secondo trimestre del 2020, di ammortizzatori sociali (FIS) legati all'emergenza sanitaria Covid-19.

### Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	4.549	4.791	(242)
Altre imposte e tasse	45	63	(18)
Registrazione contratti	198	238	(40)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	(29)	18	(47)
Quote associative	58	67	(9)
Perdite su crediti	16	36	(20)
Costi carburanti e pedaggi	68	109	(41)
Altri costi	150	119	31
<b>Altri costi operativi</b>	<b>5.055</b>	<b>5.441</b>	<b>(386)</b>

Gli altri costi operativi risultano in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 386 migliaia principalmente per effetto del decremento dell'IMU di Tiburtino.

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

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Costi di realizzazione	864	323	541
Variazione rimanenze per vendite	(610)	(21)	(589)
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>254</b>	<b>302</b>	<b>(48)</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 a 254 migliaia di Euro al 30 giugno 2020, è relativa alle vendite delle unità residenziali, al netto dell'avanzamento di periodo dei lavori (per maggiori dettagli si veda nota 22).

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

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(11)	(9)	(2)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(221)	(225)	4
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(69)	(69)	0
<b>Ammortamenti e Accantonamenti</b>	<b>(301)</b>	<b>(303)</b>	<b>2</b>
<b>Svalutazione crediti</b>	<b>(9.532)</b>	<b>(163)</b>	<b>(9.369)</b>
<b>Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze</b>	<b>(2.159)</b>	<b>(141)</b>	<b>(2.018)</b>
<b>Variazione del fair value</b>	<b>(71.418)</b>	<b>(38.675)</b>	<b>(32.743)</b>
<b>Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value</b>	<b>(83.410)</b>	<b>(39.282)</b>	<b>(44.128)</b>

Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in linea con quelli dello stesso periodo dell'esercizio 2019.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 9.532 migliaia, in incremento rispetto al periodo precedente (Euro 163 migliaia al 30 giugno 2019), a seguito principalmente dello stanziamento di un fondo pari ad Euro 8.500 migliaia al fine di riflettere gli effetti degli accordi con gli operatori, ad oggi formalizzati solo in parte, concernenti le modalità di gestione del periodo di lockdown e di riapertura.

Ad eccezione di tale previsione, 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; a tal proposito si segnala la richiesta di ammissione al concordato preventivo di alcuni operatori commerciali, adeguatamente riflessa negli accantonamenti del periodo, e il rilascio di parte dei fondi accantonati in esercizi precedenti e valutati non più necessari.

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

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo).

La voce “(Svalutazioni)/Ripristini di immobilizzazioni in corso e Rimanenze”, negativa per Euro 2.159 migliaia include: (i) una svalutazione, pari ad Euro 193 migliaia, operata sull’iniziativa di sviluppo relativa all’ampliamento Porto Grande (commentata in nota 17), iscritta tra le immobilizzazioni in corso, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 30 giugno 2020; (ii) una svalutazione, pari ad Euro 1.425 migliaia, effettuata sulle rimanenze dei lavori in corso di costruzione relativi al Progetto Porta a Mare, al fine di allineare il valore contabile al minore tra il costo e il valore equo espresso dalla perizia al 30 giugno 2020 (commentata in nota 22); (iii) una svalutazione, pari ad Euro 541 migliaia, relativamente ad un terreno di proprietà della società controllata Igd Management S.r.l..

La voce negativa “Variazioni di Fair value”, pari a Euro 71.418 migliaia, contiene: (i) le svalutazioni nette, pari ad Euro 69.749 migliaia (commentate in nota 14) effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari e (ii) la svalutazione pari a 1.669 migliaia effettuata per adeguare il valore contabile del progetto in corso Officine Storiche (commentata in nota 17) al valore di mercato.

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

La voce al 30 giugno 2020 risulta negativa per Euro 72 migliaia ed è relativa alla totale svalutazione della partecipazione detenuta dalla società controllata Igd Management S.r.l. nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l..

### **Nota 9) Saldo della gestione finanziaria**

	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>Variazione</b>
Interessi attivi bancari	5	7	(2)
Interessi attivi e proventi diversi	2	10	(8)
Interessi attivi verso parti correlate	0	1	(1)
Utili su cambi	20	7	13
<b>Proventi finanziari verso terzi</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>2</b>
Interessi attivi verso parti correlate	0	1	(1)
<b>Proventi finanziari verso parti correlate</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>1</b>

I proventi finanziari risultano sostanzialmente in linea con quelli registrati nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente.

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	3	50	(47)
<b>Interessi e altri oneri finanziari verso parti correlate</b>	<b>3</b>	<b>50</b>	<b>(47)</b>
Interessi passivi bancari	0	21	(21)
Interessi mutui□	3.007	3.108	(101)
Costo ammortizzato dei mutui	633	542	91
Differenziali IRS□	2.888	3.162	(274)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari□	8.295	7.114	1.181
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari□	1.751	845	906
Oneri finanziari su leasing□	22	25	(3)
Oneri finanziari IFRS 16	791	965	(174)
Interessi, commissioni e oneri diversi	603	609	(6)
<b>Interessi e altri oneri finanziari verso terzi</b>	<b>17.990</b>	<b>16.391</b>	<b>1.599</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>17.993</b>	<b>16.441</b>	<b>1.552</b>

Il saldo della voce “oneri finanziari” è passato da 16.441 migliaia di Euro del 30 giugno 2019 a 17.993 migliaia di Euro al 30 giugno 2020. L’incremento, di circa 1.552 migliaia di Euro, è dovuto principalmente: (i) ai maggiori oneri finanziari per prestiti obbligazionari e (ii) ai maggiori oneri per costo ammortizzato derivanti dall’operazione di emissione di un nuovo prestito obbligazionario da 400 milioni di Euro e parziale riacquisto delle obbligazioni in essere perfezionato nel mese di novembre 2019.

Al 30 giugno 2020 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,30%, in diminuzione rispetto al 2,35% del 31 dicembre 2019, mentre il costo medio effettivo del debito, che include gli oneri accessori, risulta pari al 2,69% in diminuzione rispetto al 2,98% del 31 dicembre 2019.

### Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Imposte correnti	518	655	(137)
Imposte differite passive	(2.713)	(886)	(1.827)
Imposte anticipate	40	65	(25)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(91)	(2)	(89)
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(2.246)</b>	<b>(168)</b>	<b>(2.078)</b>

L’effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta positivo per 2.246 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 in decremento di Euro 2.078 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2019 prevalentemente dovuto: (i) all’adeguamento delle imposte differite (attive e passive) in relazione al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale determinato per effetto delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari detenuti da società controllate in regime fiscale ordinario e (ii) all’effetto della fiscalità differita registrata a seguito dell’applicazione dell’IFRS 16.

La voce imposte correnti risulta in decremento rispetto allo stesso periodo all’esercizio precedente per Euro 137 migliaia principalmente per effetto della riduzione dei ricavi dovuta al periodo di lockdown. La voce sopravvenienze attive è composta principalmente dagli effetti per le varie società del Gruppo della cancellazione del saldo IRAP 2019 e primo acconto 2020 previsto dal cosiddetto «Decreto Rilancio» pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020.

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 2020 e al 30 giugno 2019.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2020	30/06/2019
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(41.076)</b>	<b>6.931</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	1.664
Utile risultante da Conto Economico	(41.076)	6.931
<b><i>Variazioni in aumento:</i></b>		
IMU	4.241	4.331
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	1.618	142
Altre variazioni in aumento	4.784	2.191
<b><i>Variazioni in diminuzione:</i></b>		
Variazione reddito esente	(22.584)	(34.532)
Ammortamenti deducibili	(2.284)	(3.185)
Fair value negativo	69.684	37.373
Altre variazioni varie	(13.328)	(10.945)
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.055</b>	<b>2.306</b>
<b>Utilizzo perdite pregresse</b>	<b>44</b>	<b>0</b>
<b>Utilizzo beneficio Ace</b>	<b>731</b>	<b>1.331</b>
<b>Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE</b>	<b>280</b>	<b>975</b>
<b><i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i></b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>
<b><i>Imposte correnti sull'esercizio</i></b>	<b>300</b>	<b>473</b>
<b><i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i></b>	<b>300</b>	<b>473</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>56.458</b>	<b>63.575</b>
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	2.202	2.479
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>56.458</b>	<b>63.575</b>
<b><i>Variazioni:</i></b>		
Variazioni in aumento	9.098	5.568
Variazioni in diminuzione	(14.322)	(8.897)
Variazione reddito Esente	(40.135)	(50.566)
Altre deduzioni	(4.987)	(5.113)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>6.112</b>	<b>4.567</b>
<b>Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i></b>	<b>218</b>	<b>182</b>
<b>Totale imposte correnti (a+b)</b>	<b>518</b>	<b>655</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.

	30/06/2020	30/06/2019
Utile/perdita netto attribuibile agli azionisti della Capogruppo	(38.830)	7.099
Utile/perdita netto diluito attribuibile agli azionisti della Capogruppo	(38.830)	7.099
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.262.363	109.682.003
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.262.363	109.682.003
<b>Utile/Perdita base per Azione</b>	<b>(0,352)</b>	<b>0,065</b>
<b>Utile/Perdita diluito per Azione</b>	<b>(0,352)</b>	<b>0,065</b>

### Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	30/06/2020
Attività immateriali a vita definita	50	0	0	(11)	0	39

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, il cui periodo di ammortamento è definito in 10 anni e da software gestionali, ammortizzati in 3 anni. Nel corso del semestre non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali.

### Nota 13) Avviamento

	01/01/2020	Incrementi	riduzioni di valor area/operazioni straordin.	Variazione	Riclassifiche	30/06/2020
Avviamento	12.485	0	0	0	0	12.485

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).

Di seguito è indicata la ripartizione dell'avviamento per CGU al 30 giugno 2020:

Avviamento	30/06/2020	31/12/2019
Millennium Gallery s.r.l.	3.952	3.952
Win Magazin S.A.	5.409	5.409
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
Centro Piave	448	448
Service	1.006	1.006
<b>Avviamento</b>	<b>12.485</b>	<b>12.485</b>

Gli avviamenti "Millennium" e "Win Magazin" sono relativi alle differenze di consolidamento emerse al momento dell'acquisizione e primo consolidamento delle relative legal entities. Per l'analisi di recuperabilità degli avviamenti attribuiti a tali CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A., Duff&Phelps Reag S.p.A., Jones Lang LaSalle S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP, secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili 2.6.3. Uso di stime. In particolare, tali avviamenti esprimono la

possibilità di cedere gli immobili di proprietà delle società controllate (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, Centro Piave, Darsena, Service e Winmarkt Management S.r.l. 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. In sede di redazione della relazione semestrale al 30.06.2020, anche in considerazione degli effetti dovuti al COVID-19, si è ritenuto opportuno aggiornare l'analisi di impairment per i valori più significativi. Per l'avviamento relativo alla CGU Fonti del Corallo il valore è stato allineato al valore previsto dal contratto di vendita sottoscritto con BNP Paribas per la cessione delle licenze commerciali relative alla galleria Fonti del Corallo che si perfezionerà nel 2026 a seguito della conclusione del contratto di affitto attualmente in essere. Per gli avviamenti relativi alle CGU Centro Nova, Centro Piave e Darsena si è provveduto a confrontarne il valore con il valore di vendita delle licenze commerciali desunto da operazioni di mercato similari. Da tale confronto non è emersa la necessità di operare rettifiche ai valori esposti in bilancio. Infine, in base a quanto previsto dal principio contabile IAS 36.12 è da considerare come un indicatore di impairment il valore contabile dell'attivo netto superiore alla capitalizzazione di mercato. Pur non ritenendo rappresentativo il valore di capitalizzazione che emerge dalle quotazioni al 30 giugno 2020 si è provveduto, utilizzando la proiezione dei dati di Budget 2020 rettificati alla luce degli impatti straordinari Covid-19, così come presentati in occasione della seduta del Consiglio di Amministrazione del 7 maggio 2020, e i criteri previsti dallo IAS 36, alla predisposizione di un impairment test di Gruppo che non ha evidenziato nessuna criticità. Il tasso di attualizzazione utilizzato in tale test (WACC - Costo medio ponderato del capitale investito) è pari al 5,08%; il risk premium insito nel costo del capitale proprio è pari al 5,98% mentre il tasso di indebitamento utilizzato è il tasso medio dei competitors, pari al 3,56%. Nella proiezione è stato considerato un tasso di crescita perpetua (g) pari a 1%.

#### **Nota 14) Investimenti immobiliari**

	01/01/2020	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	30/06/2020
Investimenti immobiliari	2.310.414	3.430	16.921	(80.475)	1.509	2.251.799
Dritti d'uso IFRS16	54.800	166	0	(6.195)	0	48.771
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>2.365.214</b>	<b>3.596</b>	<b>16.921</b>	<b>(86.670)</b>	<b>1.509</b>	<b>2.300.570</b>

Gli **investimenti immobiliari** hanno registrato un decremento pari a Euro 64.644 migliaia, determinato principalmente:

- dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, per Euro 3.596 migliaia, relativi principalmente al miglioramento sismico, nei centri commerciali Centro d'Abruzzo e Porto Grande, ai lavori di impermeabilizzazione presso il centro commerciale La Favorita, ai lavori di fit-out presso il centro commerciale Darsena e per interventi di adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni;
- dalla riclassifica dalla voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" dei lavori ultimati nel periodo relativi principalmente a: (i) rimodulazione spazi presso il centro commerciale Le Maioliche per Euro 754 migliaia, (ii) sostituzione dei corpi illuminanti con sistemi a tecnologia LED ai fini dell'efficientamento energetico presso il centro commerciale Punta di Ferro di Forlì per Euro 324 migliaia, (iii) restyling del primo piano finalizzati alla prossima apertura di uno spazio "leisure" presso il centro commerciale Darsena di Ferrara per Euro

416 migliaia e (iv) adeguamento alla normativa antincendio principalmente su alcuni centri commerciali rumeni per Euro 15 migliaia;

- dagli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 16.921 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 80.475 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 63.554 migliaia;
- dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari a Euro 6.195 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

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	30/06/2020
Costo storico	10.114	13	0	0	0	10.127
Fondo ammortamento	(2.471)	0	0	(121)	0	(2.592)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>7.643</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>(121)</b>	<b>0</b>	<b>7.535</b>

La voce accoglie i costi sostenuti a seguito dell'acquisizione del fabbricato che ospita la sede operativa della società. Nel corso del semestre la voce ha subito un incremento per Euro 13 migliaia relativamente a lavori di adeguamento linee vita.

### Nota 16) Impianti e macchinari, attrezzature e altri beni, migliorie su beni di terzi

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2020
Costo storico	3.208	44	0	0	3.252
Fondo ammortamento	(3.047)	0	0	(48)	(3.095)
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>161</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>(48)</b>	<b>157</b>
Costo storico	6.020	0	(56)	0	5.964
Fondo ammortamento	(4.854)	0	0	(52)	(4.906)
<b>Attrezzature e altri beni</b>	<b>1.166</b>	<b>0</b>	<b>(56)</b>	<b>(52)</b>	<b>1.058</b>
Costo storico	2.204	0	0	0	2.204
Fondo ammortamento	(2.204)	0	0	0	(2.204)
<b>Migliorie su beni di terzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari" e "Attrezzature" sono dovute principalmente agli acquisti di termoscanner per la rilevazione della temperatura corporea e altri impianti, alcune dismissioni e all'ammortamento del periodo.

### Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2020	Incrementi	(Svautazioni)/Ri pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche	30/06/2020
Immobilizzazioni in corso	39.209	3.695	(734)	(1.669)	396	(1.509)	39.388
Acconti	1.618	0	0	0	(396)	0	1.222
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>40.827</b>	<b>3.695</b>	<b>(734)</b>	<b>(1.669)</b>	<b>0</b>	<b>(1.509)</b>	<b>40.610</b>

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** hanno subito un decremento netto pari ad Euro 217 migliaia, determinato principalmente:

- dagli investimenti eseguiti principalmente nel corso del primo trimestre per: (i) i lavori per restyling della Galleria Gran Rondò di Crema per Euro 155 migliaia; (ii) la progettazione del restyling presso i centri commerciali La Favorita di Mantova e Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 174 migliaia; (iii) la rimodulazione degli spazi, presso i centri commerciali Le Maioliche di Faenza, Conè di Conegliano e Porto Grande di San

Benedetto del Tronto a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 per la riduzione della superficie dell'ipermercato e conseguente incremento della galleria commerciale, per Euro 250 migliaia; (iv) il restyling dei centri commerciali Darsena di Ferrara e Punta di Ferro di Forlì per Euro 653 migliaia e (v) la prosecuzione dei lavori del sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 2.859 migliaia;

- dalla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.509 migliaia;
- dalle svalutazioni, (i) per Euro 193 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande, (ii) per Euro 1.669 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e (iii) per Euro 541 migliaia di un terreno detenuto dalla società controllata IGD Management S.r.l.;
- dal decremento degli acconti pari ad Euro 396 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 imposte differite passive delle società italiane:

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Fondi tassati	340	395	(55)
Operazioni irs	3.673	4.005	(332)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.560	(1)
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	271	18
Perdita consolidato fiscale	1.163	1.163	0
Investimenti immobiliari	(123)	(79)	(44)
Altri effetti	287	318	(31)
IFRS 16	364	364	0
<b>Totale attività per imposte anticipate</b>	<b>8.552</b>	<b>8.997</b>	<b>(445)</b>

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Investimenti immobiliari	14.166	14.798	(632)
Altri effetti	192	184	8
IFRS 16	(510)	331	(841)
<b>Passività per imposte differite</b>	<b>13.848</b>	<b>15.313</b>	<b>(1.465)</b>

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Attività per imposte anticipate nette	0	0	0
Passività per imposte differite nette	5.296	6.316	(1.020)

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- ✓ fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- ✓ all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore equo delle rimanenze;
- ✓ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- ✓ all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita alla fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs) dovuto al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore equo e il valore fiscale degli investimenti immobiliari e la variazione dell'esercizio è da imputare prevalentemente all'effetto degli ammortamenti fiscali del periodo relativamente alle società del gruppo Igd Management S.r.l. e Millennium Gallery S.r.l. e agli effetti dovuti alla contabilizzazione secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2020 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 8.552 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 13.848 migliaia, ammonta ad Euro 5.296 migliaia (debito per imposte differite nette).

Nella voce passività per imposte differite, espone in bilancio nel passivo della situazione patrimoniale-finanziaria, risultano pertanto iscritte le imposte differite passive nette e la fiscalità differita sugli investimenti immobiliari della società rumena WinMagazin. 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.

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	18.801	19.997	(1.196)
Passività per imposte differite nette società italiane	5.296	6.316	(1.020)
<b>Totale passività per imposte differite</b>	<b>24.097</b>	<b>26.313</b>	<b>(2.216)</b>

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

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi cauzionali	102	94	8
Crediti verso altri	25	24	1
<b>Crediti vari e altre attività non correnti</b>	<b>127</b>	<b>118</b>	<b>9</b>

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" risulta sostanzialmente in linea con il dato rilevato al 31 dicembre 2019.

### Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	30/06/2020
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 Leonardo	52	0	0	0	52
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
<b>Partecipazioni in società controllate</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
Millennium Center	4	0	0	0	4
<b>Partecipazioni in società collegate</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(72)</b>	<b>144</b>
<b>Partecipazioni</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(72)</b>	<b>223</b>

Il decremento della voce “partecipazioni in altre imprese”, pari ad Euro 72 mila, è dovuto alla svalutazione della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l. detenuta dalla società controllata Igd Management S.r.l..

### Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
<b>Attività finanziarie non correnti</b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>0</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 174 migliaia, già al netto della svalutazione effettuata negli esercizi precedenti pari ad Euro 430 migliaia.

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

	01/01/2020	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Riclassifiche	30/06/2020
Progetto Porta a Mare	33.559	864	(610)	(1.425)	2	32.390
Acconti	43	2	0	0	(2)	43
<b>Rimanenze e acconti</b>	<b>33.602</b>	<b>866</b>	<b>(610)</b>	<b>(1.425)</b>	<b>0</b>	<b>32.433</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 nel sub ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 864 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di una unità immobiliare, 2 box e un posto auto pertinenziali, rogitati nel semestre, per un importo pari a circa Euro 610 migliaia 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 1.425 migliaia.

### Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	55.029	24.394	30.635
Fondo svalutazione crediti	(22.600)	(13.280)	(9.320)
<b>Crediti commerciali e altri crediti</b>	<b>32.429</b>	<b>11.114</b>	<b>21.315</b>

I crediti commerciali al netto del fondo svalutazione crediti risultano in incremento rispetto al 31 dicembre 2019 per Euro 21.315 migliaia. Tale incremento riflette la rimodulazione straordinaria delle date di pagamento dei canoni per il secondo trimestre 2020 decisa dal Gruppo come prima forma di supporto finanziario ai tenants per il periodo di lockdown. I crediti sono iscritti al netto di un fondo svalutazione crediti, accantonato a fronte di posizioni creditizie ritenute non pienamente recuperabili. L'accantonamento complessivo nel semestre è stato pari ad Euro 9.532 migliaia ed è dovuto (i) per Euro 1.032 migliaia agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti e (ii) per Euro 8.500 migliaia allo stanziamento postato per riflettere le risultanze degli accordi con gli operatori, ad oggi formalizzati solo in parte, concernenti le modalità di gestione del periodo di lockdown e di riapertura.

L'utilizzo del fondo, pari ad Euro 196 migliaia, è relativo a crediti in contenzioso/procedure identificati in esercizi precedenti per i quali si è provveduto nel corso del semestre ad effettuare la chiusura della posizione.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
<b>Fondo svalutazione crediti di apertura</b>	<b>13.280</b>	<b>13.488</b>	<b>(208)</b>
Effetto cambio	(15)	(29)	14
Utilizzo	(196)	(1.135)	939
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	(1)	(3)	2
Accantonamento	9.532	807	8.725
Variazione area/operazioni straord.	0	152	(152)
<b>Fondo svalutazione crediti di fine esercizio</b>	<b>22.600</b>	<b>13.280</b>	<b>9.320</b>

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

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti Italia	52.466	22.704	29.762
Fondo svalutazione crediti	(21.287)	(12.104)	(9.183)
<b>Crediti Netti Italia</b>	<b>31.179</b>	<b>10.600</b>	<b>20.579</b>
Crediti Romania	2.563	1.690	873
Fondo svalutazione crediti	(1.313)	(1.176)	(137)
<b>Crediti Netti Romania</b>	<b>1.250</b>	<b>514</b>	<b>736</b>
<b>Totale Crediti Netti</b> □	<b>32.429</b>	<b>11.114</b>	<b>21.315</b>

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

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	230	71	159
Robintur s.p.a.	104	0	104
Librerie Coop s.p.a.	302	13	289
Alleanza Luce e Gas	45	23	22
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	31	(2)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	46	0	46
Consorzio Cone'	52	0	52
Consorzio I Bricchi	72	0	72
Consorzio Katané	456	326	130
Consorzio Lame	113	0	113
Consorzio Leonardo	123	61	62
Consorzio La Torre	125	124	1
Consorzio Porta a Mare	48	24	24
Consorzio Sarca	55	0	55
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	5	0	5
Consorzio Le Maioliche	53	0	53
R.P.T. Robintur	3	0	3
Consorzio Punta di Ferro	12	6	6
Millennium Center	10	16	(6)
Consorzio Proprietari Centro Luna	3	7	(4)
Consorzio Esp	4	1	3
Consorzio La Favorita	5	17	(12)
Consorzio Le Porte di Napoli	344	197	147
Consorzio Casilino	122	0	122
Mercato Coperto Ravenna	0	4	(4)
<b>Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate</b>	<b>2.361</b>	<b>921</b>	<b>1.440</b>

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per maggiori informazioni.

## Nota 25) Altre attività correnti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	1.282	997	285
Erario C/IRES□	381	380	1
Erario C/IRAP□	245	339	(94)
<i>Verso altri</i>			
Crediti v/assicurazioni	0	4	(4)
Ratei e risconti	2.143	1.072	1.071
Costi sospesi	176	3	173
Altri costi per servizi	349	289	60
<b>Altre attività correnti</b>	<b>4.576</b>	<b>3.084</b>	<b>1.492</b>

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.492 migliaia e la variazione è dovuta principalmente all'incremento dei ratei e risconti attivi e del credito IVA.

## Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	102.874	128.599	(25.725)
Cassa	84	78	6
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>102.958</b>	<b>128.677</b>	<b>(25.719)</b>

La liquidità presente al 30 giugno 2020 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente.

## Nota 27) Patrimonio Netto

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale sociale	650.000	749.738	(99.738)
Riserva sovrapprezzo azioni	30.058	30.058	0
<b>Altre riserve</b>	<b>488.894</b>	<b>416.065</b>	<b>72.829</b>
Riserva legale	130.000	121.845	8.155
Azioni proprie in portafoglio	(541)	(198)	(343)
Effetto risultato vendita azioni proprie	(33)	(33)	0
Riserva emissione prestito obbligazionario	14.865	14.865	0
Riserva da differenze di traduzione	(4.748)	(4.687)	(61)
Riserva FTA IFRS 9	(4.354)	(4.354)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(17)	(17)	0
Riserva di cash flow hedge	(10.378)	(12.196)	1.818
Riserva fair value	283.159	311.118	(27.959)
Riserva di cash flow hedge società controllate	(2.172)	(1.808)	(364)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(51)	(51)	0
Riserva costi aumento capitale sociale	(10.305)	(10.305)	0
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Altre riserve disponibili	91.583	0	91.583
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	17.962	2.562	15.400
Utile (perdita) dell'esercizio	(38.830)	12.591	(51.421)
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</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>1.148.084</b>	<b>1.211.014</b>	<b>(62.930)</b>

Il patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2020, si è attestato ad Euro 1.148.084 migliaia e la variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2019, pari ad Euro 62.930 migliaia, è dovuta principalmente:

- al dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti dell'11 giugno 2020 pari ad Euro 25.150 migliaia. Tale dividendo è stato messo in pagamento in data 22 luglio 2020;
- all'adeguamento positivo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 1.818 migliaia di Euro per la Capogruppo;
- all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 364 migliaia di Euro per una società controllata;
- all'acquisto di azioni proprie, per complessivi Euro 343 migliaia;
- 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 circa Euro 61 migliaia;
- alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 38.830 migliaia.

Infine, come descritto nel paragrafo 1.8 della Relazione intermedia sulla Gestione, in data 11 novembre 2019 l'Assemblea Straordinaria degli Azionisti ha approvato la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 c.c., da Euro 749.738.139,26 a Euro 650.000.000,00. In particolare, è prevista la riduzione di capitale, per un importo complessivo di Euro 99.738 migliaia, da attuare mediante imputazione di Euro 8.155 migliaia a riserva legale e di Euro 91.583 migliaia a costituzione di una riserva disponibile di patrimonio netto. A seguito della riduzione di capitale la riserva legale è pari alla misura stabilita dall'art. 2430 del Codice Civile. In data 10 febbraio 2020 si è concluso il periodo per l'esercizio del diritto di opposizione da parte dei creditori sociali ai sensi dell'art. 2445 cod. civ., conseguente alla deliberazione di riduzione volontaria del capitale sociale, assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti di IGD in data 11 novembre 2019. In data 19 febbraio 2020 la Società ha provveduto a contabilizzare la riduzione di capitale sociale.

## 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	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
<b>Debiti per Mutui</b>		<b>446.729</b>	<b>473.289</b>	<b>(26.560)</b>
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	7.537	15.012	(7.475)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	2.627	3.238	(611)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	33.150	35.144	(1.994)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	5.227	5.605	(378)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	57.897	59.394	(1.497)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	14.469	15.364	(895)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	13.290	14.091	(801)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	7.429	7.893	(464)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	16.235	17.298	(1.063)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	10.992	11.846	(854)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	21.671	22.982	(1.311)
29 ICREA	14/12/2017 - 30/06/2021	0	4.991	(4.991)
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	44.403	45.389	(986)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	5.602	6.849	(1.247)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	7.361	8.107	(746)
Fin Ubi 3 Rp lungo	19/04/2018 - 17/10/2021	1.653	3.316	(1.663)
Fin BNL 200 ML Lungo	01/01/2019-15/10/2023	197.186	196.770	416
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>641.212</b>	<b>710.306</b>	<b>(69.094)</b>
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.642	99.598	44
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	152.032	151.625	407
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	0	70.611	(70.611)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	389.538	388.472	1.066
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>		<b>44.352</b>	<b>49.074</b>	<b>(4.722)</b>
Sardaleasing per sede Bobogna	30/04/2009 - 30/04/2027	3.072	3.249	(177)
Pass IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	14.917	16.365	(1.448)
Pass IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	291	347	(56)
Pass IFRS 16 Nova a lungo	01/01/2019 - 28/02/2027	23.645	25.487	(1.842)
Pass IFRS 16 Piave a lungo	01/01/2019 - 30/06/2022	2.427	3.626	(1.199)
<b>Passività finanziarie non correnti</b>		<b>1.132.293</b>	<b>1.232.669</b>	<b>(100.376)</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2019	RIMBORSI/ RINEGOZIAZION E	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2020
Debiti per Mutui	473.289	0	638	(27.198)	446.729
Debiti per prestiti obbligazionari	710.306	0	1.516	(70.610)	641.212
Debiti per IFRS 16	45.825	(3.041)	0	(1.504)	41.280
Debiti verso altri finanziatori	3.249	0	0	(177)	3.072
<b>TOTALI</b>	<b>1.232.669</b>	<b>(3.041)</b>	<b>2.154</b>	<b>(99.489)</b>	<b>1.132.293</b>

### Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi. Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 30 giugno 2020 è pari allo 1,08%.

### Debiti per Prestiti obbligazionari

Il decremento di tale voce è dovuto alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti dei prestiti obbligazionari da rimborsare entro i prossimi 12 mesi pari ad Euro 70.822 (rimborso alla scadenza in maggio 2021 del bond dal valore originario di Euro 300 milioni).

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

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE	
	31/12/2019	31/12/2019	30/06/20	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2020	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
<b>Debiti per prestiti obbligazionari</b>			<b>Amm. costi accessori al</b>	<b>Oneri finanziari al</b>				
Bond 162 milioni	153.600	0	0	0	153.600	0		
costi accessori all'operazione	(1.975)	0	407	0	(1.568)	0		
Rateo cedola 31.12.19	0	2.815	0	(2.815)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	4.070	0	0		
Rateo cedola 30.06.20	0	0	0	780	0	780		
<b>Totale Bond 162 milioni</b>	<b>151.625</b>	<b>2.815</b>	<b>407</b>	<b>2.035</b>	<b>152.032</b>	<b>780</b>	<b>2,650%</b>	<b>3,94%</b>
Bond 300 milioni	70.793	0	0	0	0	70.793		
costi accessori all'operazione	(182)	0	63	0	0	(119)		
Rateo cedola 31.12.19	0	1.032	0	(1.032)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	1.770	0	0		
Rateo cedola 30.06.20	0	0	0	147	0	147		
<b>Totale Bond 300 milioni</b>	<b>70.611</b>	<b>1.032</b>	<b>63</b>	<b>885</b>	<b>0</b>	<b>70.822</b>	<b>2,500%</b>	<b>2,80%</b>
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge								
Bond 100 milioni	100.000	0	0	0	100.000	0		
costi accessori all'operazione	(402)	0	44	0	(358)	0		
Rateo cedola 31.12.19	0	1.056	0	(1.056)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	1.125	0	0		
Rateo cedola 30.06.20	0	0	0	1.056	0	1.056		
<b>Totale Bond 100 milioni</b>	<b>99.598</b>	<b>1.056</b>	<b>44</b>	<b>1.125</b>	<b>99.642</b>	<b>1.056</b>	<b>2,250%</b>	<b>2,35%</b>
Bond 400 milioni	400.000	0	0	0	400.000	0		
costi accessori all'operazione	(11.528)	0	1.066	0	(10.462)	0		
Rateo cedola 31.12.19	0	756	0	(756)	0	0		
Interessi pagati	0	0	0	0	0	0		
Rateo cedola 30.06.20	0	0	0	5.006	0	5.006		
<b>Totale Bond 400 milioni</b>	<b>388.472</b>	<b>756</b>	<b>1.066</b>	<b>4.250</b>	<b>389.538</b>	<b>5.006</b>	<b>2,125%</b>	<b>2,76%</b>
<b>Totale prestiti Obbligazionari</b>	<b>710.306</b>	<b>5.660</b>	<b>1.580</b>	<b>8.295</b>	<b>641.212</b>	<b>77.664</b>		
<b>Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 milioni)</b>	<b>(493)</b>		<b>171</b>		<b>(322)</b>			
<b>Totale oneri finanziari</b>			<b>1.751</b>	<b>8.295</b>				

### Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 2020 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)
05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
01 Unipol Lince	Galleria Commerciale Sarca	Contratto di Mutuo Fondiario	06/04/2027	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2,3	0,99			
06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savio (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07 Carige Nikefn Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08 Carisbo Guidonia IGD	Centro Commerciale Tiburtino	Contratto di Mutuo Fondiario	27/03/2024	Situazione finanziaria Gruppo IGD: il rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6 fino alla scadenza	0,99			
09 Interbanca IGD	Centro Commerciale d'Abruzzo (Ipermercato); Centro Commerciale Porto Grande (Galleria, Ipermercato); Ipermercato CC Globo; Centro Commerciale Le Porte di Napoli (Ipermercato); Ipermercato CC Il Maestrale; Ipermercato CC Leonardo; Ipermercato CC Miraflore	Contratto di Finanziamento	05/10/2021	Bilancio Consolidato: il rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 2 a partire dal 31/12/2006 fino a scadenza	0,99			
10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maioche (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD Sliq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	1,00			
14 MPS Palermo	Centro Commerciale La Torre (Galleria)	Contratto di Mutuo	30/11/2025	Bilancio consolidato: i) il rapporto PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) su Equity non superiore ad 1,7 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 70%	0,99	37,26%		
15 CentroBanca Cone Gall	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,99			
13 CR Veneto Mondovi	Retail Park Mondovicino	Contratto di Mutuo	01/11/2024	Bilancio Consolidato annuale certificato: rapporto tra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,6	0,99			
17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
29 Iccrea Chirografario	nessuna	Contratto di Chirografario	30/06/2025	Bilancio Consolidato: i) il rapporto tra PFN (escluse passività per strumenti derivati) e PN non dovrà essere superiore a 1,60 a partire dal 31/12/2017 fino a scadenza; ii) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%;	0,96	49,21%		
30 Ubi 1 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	17/07/2023					
31 Ubi 2 lame_rp_fav	Centro Commerciale La Favorita (Galleria e Retail Park) e Centro Commerciale Lame (Galleria)	Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria	18/10/2021					
32 Ubi 3 rp	Centro Commerciale La Favorita (Retail Park)	Contratto di Mutuo	18/10/2021					
33 Ubi 5 leonardo	Centro Commerciale Leonardo (Galleria) e Centro Commerciale Centro Luna (Galleria)	Contratto di Finanziamento	17/10/2023	Bilancio Consolidato: i) rapporto fra PFN (escluse attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 1,6 ii) rapporto Loan to Value sul singolo immobile ipotecato non superiore al 55%	0,96	43,70%		
26 Notes 2,65% - 21/04/2022	unsecured	Prestito obbligazionario	21/04/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	49,21%	5,07	12,01%	1,60
27 Notes 2,50% - 31/05/2021	unsecured	Prestito obbligazionario	31/05/2021	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) 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 > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	49,21%	5,07	12,01%	1,60
28 Notes 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) 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 > 1,50 - [inclusi effetti principio IFRS16]	50,24%	5,14	13,77%	1,60
35 Bond 400M - 2,125% - 28/11/24	unsecured	Prestito obbligazionario	28/11/2024	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]	45,05%	5,07	12,01%	1,80
34 Syndicated Loan	unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	16/10/2023	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati) 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 > 1,25 - [esclusi effetti principio IFRS16]	49,21%	5,07	12,01%	1,60

## Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2020	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	30/06/2020
Fondo trattamento di fine rapporto	3.057	0	(68)	164	16	3.169

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2020</i>
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	1,20%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	1,04%
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	2,400%
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.

## Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2020	Utilizzo	Accantonamento	30/06/2020
Fondo imposte e tasse	1.737	0	69	1.806
Fondo rischi ed oneri diversi	1.193	(372)	200	1.021
Fondo salario variabile	1.138	(1.055)	341	424
<b>Fondi per rischi e oneri futuri</b>	<b>4.068</b>	<b>(1.427)</b>	<b>610</b>	<b>3.251</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 due centri commerciali.

### **Fondo salario variabile**

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2021 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2020. L'utilizzo è a fronte della riclassifica tra le altre passività correnti del salario variabile 2019, erogato ai dipendenti nel mese di luglio 2020.

### **Fondo rischi ed oneri futuri**

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri.

L'utilizzo del periodo, pari ad Euro 372 migliaia è relativo ai ricorsi promossi da ex dipendenti di un operatore con il quale IGD aveva sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Coné. L'accantonamento del semestre, pari ad Euro 200 migliaia, è relativo al fondo trattamento di fine mandato degli amministratori.

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

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi sospesi	5.920	5.920	0
Acconti esigibili oltre	800	800	0
Extension fees	1.000	1.000	0
Altre passività	390	432	(42)
<b>Debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>8.110</b>	<b>8.152</b>	<b>(42)</b>

La voce "Ricavi sospesi" accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 2.470 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.450 migliaia.

La voce "Acconti esigibili oltre" 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" accoglie l'importo di tali fees, pari ad Euro 500 migliaia ciascuna, che IGD dovrà versare nel 2021 e 2022 a BNP Paribas per estendere la durata del finanziamento da 200 milioni di Euro, sottoscritto nel secondo semestre 2018, rispettivamente agli anni 2022 e 2023. Tale estensione è ritenuta ad oggi come probabile.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>
Depositi cauzionali Coop Alleanza 3.0	13.191	13.191	0
Depositi cauzionali Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
<b>Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate</b>	<b>13.721</b>	<b>13.721</b>	<b>0</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.

**Nota 32) Passività finanziarie correnti**

	Durata	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.215	1.184	31
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	746	723	23
09 Interbanca IGD	25/09/2006-05/10/2021	14.949	14.670	279
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.129	4.131	(2)
01 Unipol SARCA	10/04/2007 - 06/04/2027	3.043	3.020	23
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.774	1.716	58
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.696	1.696	0
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.148	2.118	30
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.696	1.677	19
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
ICCREA	14/12/2017 - 30/06/2021	4.994	0	4.994
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2022	2.106	2.092	14
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.530	2.570	(40)
Fin Ubi 2 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/10/2021	1.533	1.572	(39)
Fin Ubi 3 Rp	19/04/2018 - 17/10/2021	3.348	3.348	0
<b>Totale debiti per mutui</b>		<b>49.480</b>	<b>44.090</b>	<b>5.390</b>
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	350	345	5
Pass IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019- 31/03/2026	2.836	2.777	59
Pass IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019- 31/12/2023	111	109	2
Pass IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019 - 28/02/2027	3.608	3.530	78
Pass IFRS 16 Piave corrente	01/01/2019 - 30/06/2022	2.354	2.309	45
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>		<b>9.259</b>	<b>9.070</b>	<b>189</b>
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	780	2.815	(2.035)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	70.822	1.033	69.789
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	5.006	756	4.250
<b>Totale debiti per prestiti obbligazionari</b>		<b>77.664</b>	<b>5.660</b>	<b>72.004</b>
<b>Passività finanziarie correnti</b>		<b>136.403</b>	<b>58.820</b>	<b>77.583</b>

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2019	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2020
Debiti per Mutui	44.090	0	0	(21.802)	(6)	27.198	49.480
Debiti per prestiti obbligazionari	5.660	8.295	0	(6.965)	63	70.611	77.664
Debiti per IFRS 16	8.725	0	123	(1.443)	0	1.504	8.909
Debiti verso altri finanziatori	345	0	0	(172)	0	177	350
<b>TOTALI</b>	<b>58.820</b>	<b>8.295</b>	<b>123</b>	<b>(30.382)</b>	<b>57</b>	<b>99.490</b>	<b>136.403</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 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 nei prossimi 12 mesi dalle passività finanziarie non correnti.

### Nota 33) Posizione finanziaria netta

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(102.958)	(128.677)	25.719
<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(102.958)</b>	<b>(128.677)</b>	<b>25.719</b>
Quota corrente mutui	49.480	44.090	5.390
Passività per leasing finanziari quota corrente	9.259	9.070	189
Prestiti obbligazionari quota corrente	77.664	5.660	72.004
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>136.403</b>	<b>58.820</b>	<b>77.583</b>
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO</b>	<b>33.445</b>	<b>(69.857)</b>	<b>103.302</b>
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	-
Passività per leasing finanziari quota non corrente	44.352	49.074	(4.722)
Passività finanziarie non correnti	446.729	473.289	(26.560)
Prestiti obbligazionari	641.212	710.306	(69.094)
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO</b>	<b>1.132.119</b>	<b>1.232.495</b>	<b>(100.376)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.165.564</b>	<b>1.162.638</b>	<b>2.926</b>

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019. 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.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 161 milioni di Euro ed al 30 giugno 2020 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 giugno 2020.

Si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" della Relazione intermedia sulla Gestione per i commenti.

### Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti vs fornitori entro 12 mesi	10.299	15.960	(5.661)
<b>Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>10.299</b>	<b>15.960</b>	<b>(5.661)</b>

I debiti commerciali risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente a seguito della sospensione di tutti gli investimenti differibili avvenuto nel secondo trimestre 2020.

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

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Coop Alleanza 3.0	157	248	(91)
Robintur s.p.a.	0	8	(8)
Alleanza Luce e Gas	0	183	(183)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	12	0	12
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	(4)	3	(7)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	141	(134)
Consorzio Cone'	50	0	50
Consorzio I Bricchi	122	0	122
Consorzio Katané	223	40	183
Consorzio Lame	114	0	114
Consorzio Leonardo	122	61	61
Consorzio La Torre	131	177	(46)
Consorzio Porta a Mare	50	36	14
Consorzio Sarca	15	12	3
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	4	(4)
Consorzio Punta di Ferro	6	6	0
Millennium Center	32	0	32
Consorzio Proprietari Centro Luna	(15)	8	(23)
Consorzio Esp	2	4	(2)
Consorzio La Favorita	1	1	0
Consorzio Le Porte di Napoli	165	99	66
Consorzio Casilino	119	0	119
<b>Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate correnti</b>	<b>1.309</b>	<b>1.031</b>	<b>278</b>

I debiti verso parti correlate risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 278 migliaia dovuto principalmente all'inserimento del Consorzio Casilino tra le parti correlate a seguito della trasformazione dello stesso da consorzio di operatori a consorzio di proprietari.

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 38 per ulteriori informazioni.

### Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	609	646	(37)
Debiti per IRAP□	96	64	32
Debiti per IRES□	53	258	(205)
Debiti per IVA□	3.755	117	3.638
Consorzio di bonifica□	2	0	2
Altri debiti tributari□	27	31	(4)
Debiti per imposta sostitutiva□	0	1.485	(1.485)
<b>Passività per imposte</b>	<b>4.542</b>	<b>2.601</b>	<b>1.941</b>

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.941 migliaia, è imputabile principalmente all'incremento del debito IVA dovuto ad una diversa tempistica di fatturazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, parzialmente compensato dalla chiusura, a seguito del pagamento dell'ultima rata effettuato nel mese di giugno 2020, del debito per imposta sostitutiva per l'ingresso nel regime Siiinq determinatasi in capo alla incorporata Punta di Ferro SIIINQ S.p.A. al termine del periodo amministrativo 2015.

### Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	620	367	253
Ratei e risconti	410	686	(276)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.388	830	558
Depositi cauzionali	7.120	6.944	176
Debiti vs azionisti per dividendi	12.371	5	12.366
Acconti esigibili entro esercizio	631	581	50
Debiti vs amministratori per emolumenti	152	270	(118)
Altre passività	1.070	997	73
<b>Altre passività correnti</b>	<b>23.770</b>	<b>10.688</b>	<b>13.082</b>

Al 30 giugno 2020 le passività correnti risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 13.082 migliaia, di cui Euro 12.366 migliaia relativi al debito verso azionisti terzi per dividendi, pagati nel mese di luglio 2020.

Di seguito si riportano le altre passività correnti verso parti correlate:

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti per dividendi vs Coop Alleanza 3.0	10.302	0	10.302
Debiti per dividendi vs Unicoop Tirreno	2.483	0	2.483
<b>Altre passività correnti verso parti correlate</b>	<b>12.785</b>	<b>0</b>	<b>12.785</b>

Le altre passività correnti verso parti correlate al 30 giugno 2020 risultano pari ad Euro 12.785 migliaia, interamente riferibili al debito verso azionisti parti correlate per dividendi, pagati dal Gruppo nel mese di luglio 2020.

### Nota 38) Informativa sulle parti correlate

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

	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0	230	0	10.460	13.191	0	0	0	0
Robintur s.p.a.	104	0	0	0	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	302	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	45	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	0	2.495	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	46	0	(4)	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	7	0	0	0	4	0
Consorzio Cone'	52	0	50	0	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	72	0	122	0	0	0	46	0
Consorzio Katané	456	0	223	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	113	0	114	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	123	0	122	0	0	0	0	0
Consorzio La Torre	125	0	131	0	0	0	11	0
Consorzio Porta a Mare	48	0	50	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	55	0	15	0	0	0	0	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	5	0	0	450	0	0	0	0
Consorzio Le Matoliche	53	0	0	0	0	0	0	0
R.P.T. Robintur	3	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	12	0	6	0	0	0	7	0
Millennium Center	10	0	32	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	3	0	(15)	0	0	0	1	0
Consorzio Esp	4	0	2	0	0	0	0	0
Carburanti 3.0	0	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	5	0	1	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	344	0	165	0	0	0	0	0
Consorzio Casilino	122	0	118	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	3	0
<b>Totale</b>	<b>2.361</b>	<b>0</b>	<b>14.094</b>	<b>13.721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>0</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>71.799</b>	<b>174</b>	<b>48.163</b>	<b>21.831</b>	<b>1.268.696</b>	<b>127</b>		
<b>Totale incremento/decremento del periodo</b>							<b>7.352</b>	<b>(56)</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>3,29%</b>	<b>0,00%</b>	<b>29,26%</b>	<b>62,85%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,00%</b>

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	16.159	0	154	3
Robintur s.p.a.	158	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	483	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	108	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	2.517	0	10	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	75	0	40	0
Consorzio Cone'	85	0	113	0
Consorzio Cldi	28	0	48	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	31	0	34	0
Consorzio I Bricchi	59	0	258	0
Consorzio Katané	105	0	87	0
Consorzio Lame	93	0	29	0
Consorzio Leonardo	118	0	6	0
Consorzio La Torre	102	0	171	0
Consorzio Porta a Mare	39	0	128	0
Consorzio Sarca	90	0	196	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	721	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	87	0	155	0
R.P.T. Robintur	7	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	84	0	67	0
Millennium Center	49	0	5	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	71	0	3	0
Consorzio Esp	104	0	120	0
Consorzio La Favorita	64	0	33	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	134	0
Consorzio Casilino	0	0	53	0
Mercato Coperto Ravenna	15	0	0	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	0	178	0
<b>Totale</b>	<b>21.452</b>	<b>0</b>	<b>2.022</b>	<b>3</b>
<b>Totale bilancio</b>	<b>78.225</b>	<b>27</b>	<b>18.107</b>	<b>17.993</b>
<b>Incidenza %</b>	<b>27,42%</b>	<b>0,00%</b>	<b>11,17%</b>	<b>0,02%</b>

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 (Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop., e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.).

Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

#### Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa 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 2020 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 16,2 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi IT in outsourcing;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 30 giugno 2020, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e

R.P.T. Robintur Travel Partner S.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 158 migliaia ed Euro 7 migliaia.

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 2020, l’importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 483 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 2020 l’importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 108 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud S.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Soc. Coop.) fanno riferimento alla locazione attiva dell’Ipermercato di Guidonia e di Afragola per 721 migliaia di Euro, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Soc. Coop. si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all’assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato e Supermercato. Al 30 giugno 2020 l’importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 2,5 milioni;

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l., Arco Campus S.r.l., Win Magazin S.A. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. sono relative: (i) a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; (ii) a finanziamenti concessi alle controllate Igd Management S.r.l., Arco Campus S.r.l., Millennium Gallery S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso la controllata Igd Management S.r.l.; (iii) al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management S.r.l., Millennium Gallery S.r.l., Porta Medicea S.r.l. e RGD Ferrara 2013 S.r.l.; (iv) all’accordo preliminare per l’acquisto da parte correlata della porzione commerciale (sub ambito Officine Storiche) relativa alla realizzazione del progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 46,3 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 22,4 milioni di Euro.

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all’interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

**Nota 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 il 95,12% 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 migioria. 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 credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate 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 e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito dell'operatore e il livello di rischio associato a ciascuno di essi e quindi individuarne il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie del Gruppo, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti e alcuni strumenti derivati, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. L'esposizione massima è esposta al lordo, prima degli effetti di mitigazione mediante l'uso di strumenti di copertura di varia natura.

### ***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 trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato.

I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato dal Direttore Finanziario, anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica, attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario. Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti finanziari e sono disponibili linee di credito non utilizzate.

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

### 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 del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2019 tale rapporto era pari allo 0,95x, mentre al 30 giugno 2020 il rapporto è pari all'1,00x;
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 2020 tale rapporto è pari al 49,01%, rispetto al 47,58% del 31 dicembre 2019.

### 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 (interest rate swap) 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.

<b>Fair value - gerarchia</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>Livello</b>
Attività per strumenti derivati	0	0	0	2
Passività per strumenti derivati	(15.830)	(17.365)	1.535	2
<b>IRS effetto netto</b>	<b>(15.830)</b>	<b>(17.365)</b>	<b>1.535</b>	

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 07 - Banca Aletti 3.420%</b>	<b>IRS 09 - BNP Paribas 3.439%</b>	<b>IRS 10 - ex MPS 3.439%</b>	<b>IRS 08 - ex MPS 3.420%</b>	<b>IRS 06 - Carisbo 3.3495%</b>	<b>IRS 12 - Carisbo 3.177%</b>	<b>IRS 11 - ex MPS 3.175%</b>
Importo Nominale	3.769.908	3.769.908	3.769.908	3.769.908	3.832.182	3.769.908	3.769.908
Data Accensione	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	27/10/2009	28/10/2009
Data Scadenza	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,35%	3,18%	3,18%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 16 - Aletti 3.285%</b>	<b>IRS 17 - Aletti 2.30%</b>	<b>IRS 14 - Carisbo 3.272%</b>	<b>IRS 13 - Carisbo 3.412%</b>	<b>IRS 15 - ex MPS 3.25%</b>	<b>IRS 18 - MPS 2.30%</b>	<b>IRS 19 - Carisbo 2.30%</b>
Importo Nominale	4.883.001	9.447.750	6.510.668	5.979.774	4.883.001	9.447.750	9.447.750
Data Accensione	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 20 - Carisbo 2.285%</b>	<b>IRS 21 - MPS 2.80%</b>	<b>IRS 22 - Carisbo 3.25%</b>	<b>IRS 24 - Carisbo 2.429%</b>	<b>IRS 23 - Carisbo 2.429%</b>	<b>IRS 25 - Aletti 2.427%</b>	<b>IRS 29 - BNL 0.5925%</b>
Importo Nominale	9.447.750	5.357.143	15.150.000	12.210.000	4.884.000	7.326.000	30.500.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	08/06/2017
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	06/04/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	0,59%

<b>Dettaglio Contratti</b>	<b>IRS 30 - BIntesa 0.5925%</b>	<b>IRS 31 - UBI 0.333%</b>	<b>IRS 33 - BNP 0.115%</b>	<b>IRS 35 - MPS 0.115%</b>	<b>IRS 36 - BPM 0.115%</b>	<b>IRS 37 - ICCREA 0.115%</b>	<b>IRS 34 - BNP 0.075%</b>
Importo Nominale	30.500.000	46.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019	02/01/2019
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023	16/10/2023
Periodicità Irs	Trimestrale	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	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	0,59%	0,33%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,08%

### **Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio**

Alla data di approvazione non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio consolidato semestrale abbreviato che impongano al Gruppo di rettificare gli importi rilevati nel bilancio, o di rilevare elementi non rilevati in precedenza.

### **Nota 42) Impegni**

Il Gruppo, alla data del 30 giugno 2020 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- Contratto di Appalto per la realizzazione del comparto Officine storiche di Livorno, per un importo residuo pari a circa 14,5 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la rimodulazione del centro commerciale Coné di Conegliano Veneto per un importo residuo pari a circa Euro 425 migliaia.

### **Nota 43) Contenzioso**

Di seguito viene data informativa sui principali contenziosi che vedono coinvolte le società del Gruppo.

## **Centro Sarca**

Con riferimento all'incidente verificatosi in data 15 settembre 2018 presso il Centro Commerciale Sarca, è stato avviato un procedimento penale pendente davanti alla procura della Repubblica presso il Tribunale di Monza. Risultavano indagati il direttore generale di IGD in qualità di legale rappresentante della società controllata IGD Management e il Responsabile Area Nord, nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Proprietari Centro Sarca. All'esito delle indagini preliminari, il Pubblico Ministero si è risolto a formulare richiesta di archiviazione nei confronti degli indagati, non ravvisando a loro carico responsabilità per l'evento occorso. A seguito di opposizione alla richiesta di archiviazione avanzata dal Legale della Persona Offesa, è stata fissata udienza per il 6 ottobre 2020.

Sulla base del parere del legale incaricato della difesa, nell'ambito del suddetto procedimento penale, si può ritenere che i presidi adottati dalla Società siano idonei ad escludere la responsabilità dei soggetti coinvolti nonché, in assenza di contestazioni specifiche, di una responsabilità amministrativa della società controllata IGD Management.

### **Nota 44) Contenzioso fiscale**

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla Immobiliare Grande Distribuzione 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 tale 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 28/02/2017 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 28/02/2017 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 ricorso 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: ad oggi si è in attesa del deposito della sentenza dell'udienza dello scorso 10 gennaio.

## 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 Claudio Albertini, in qualità di Amministratore Delegato e Carlo Barban, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art.154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs 58/98:
  - l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per il primo semestre 2020.
  
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, 6 agosto 2020

L'Amministratore Delegato

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

(Claudio Albertini)  


(Carlo Barban)  


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



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

Agli Azionisti di  
Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ SpA (di seguito, la "Società" e congiuntamente alle sue società controllate il "Gruppo IGD") al 30 giugno 2020. Gli Amministratori della Società 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.

---

#### *PricewaterhouseCoopers SpA*

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccopietro 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136161 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 23 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444392311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



### 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 2020 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.

Bologna, 6 agosto 2020

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink that reads 'Giuseppe Ermocida'.

Giuseppe Ermocida  
(Revisore legale)

### 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 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 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).

#### 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.

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)** che sostituiscono l'EPRA NAV and EPRA NNAV.

I nuovi indicatori EPRA NAVs, in linea con l'EPRA Best Practices Recommendations, sono stati introdotti per la prima volta nella relazione finanziaria semestrale del 30 giugno 2020, dove è stata fornita una riconciliazione del metodo di calcolo tra i vecchi e i nuovi indicatori e sviluppato il calcolo anche per il periodo comparativo precedente (2019).

### 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. È 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 2020 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 (NNAV)

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 NNAV 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 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.