

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

30/06/2022

Organi Societari e di Controllo	3
1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD	4
1.1. // Premessa	5
1.2. // Indicatori alternativi di performance.....	5
1.3. // Il Gruppo IGD	6
1.4. // Analisi economica	8
1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria	21
1.6. // Indicatori di Performance EPRA	26
1.7. // Il Titolo	32
1.8. // Eventi rilevanti del semestre	36
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare	40
1.9.1. Il portafoglio immobiliare	43
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	92
1.12. // Eventi successivi alla chiusura	95
1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso	95
1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate	95
1.15. // Azioni Proprie	96
1.16. // Attività di ricerca e sviluppo.....	96
1.17. // Operazioni significative	96
2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL.....	97
30 GIUGNO 2022.....	97
2.1 // Conto economico consolidato	98
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	99
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata.....	100
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	101
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato	102
2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato	103
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
3. GLOSSARIO	154

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
Rossella Saoncella	Presidente			X			
Stefano Dall'Ara	Vice Presidente		X				
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	X					
Edy Gambetti	Consigliere		X				
Antonio Rizzi	Consigliere			X	X		X
Silvia Benzi	Consigliere			X		X	X
Rossella Schiavini	Consigliere			X	X	X	
Alessia Savino	Consigliere		X				
Timothy Guy Michele Santini	Consigliere			X		X	
Rosa Cipriotti	Consigliere			X	X		
Gèry Robert-Ambroix	Consigliere			X			X

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Gian Marco Committeri	Presidente	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Daniela Preite	Sindaco	X	
Daniela Del Frate	Sindaco		X
Aldo Marco Maggi	Sindaco		X
Ines Gandini	Sindaco		X

Organismo di Vigilanza (Nominato dal Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2021)

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

Società di Revisione

Deloitte&Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Carlo Barban

1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD

1.1. // Premessa

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo Immobiliare Grande Distribuzione al 30 giugno 2022 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 2022 di IGD Siiq S.p.A. (nel seguito "Società", "IGD" o "IGD SIIQ") e delle società controllate (di seguito "Gruppo IGD" o "Gruppo"), dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

1.2. // Indicatori alternativi di performance

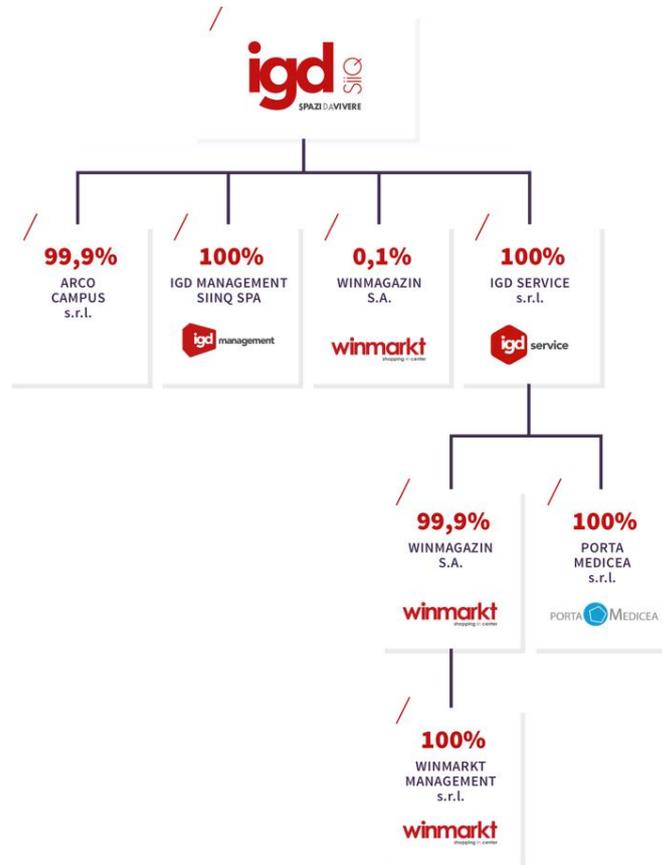
La presente Relazione Finanziaria semestrale, nella sezione relativa alla Relazione intermedia sulla gestione, contiene indicatori alternativi di performance rispetto a quelli risultanti propriamente e direttamente dagli schemi di bilancio consolidato semestrale abbreviato, redatti in conformità ai Principi 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, l'EPRA net asset value metrics, le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

1.3. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93,8%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,2%, 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 2022 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

- il 100% di **IGD Management SIIQ S.p.A.**, proprietaria della galleria commerciale CentroSarca di Milano e di parte della galleria commerciale di Rovereto;
- il 99,9% di **Arco Campus S.r.l.**, società dedicata alla vendita, locazione e gestione di immobili da destinare ad attività sportive, oltre che allo sviluppo e diffusione di attività sportive;
- il 100% di **IGD Service S.r.l.**, che, oltre a essere titolare dei rami d'azienda relativi a licenze concernenti i Centri Commerciali Centro Sarca, Millennium Center, Gran Rondò e Darsena, controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ:
 - il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;

- il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno;
- la gestione degli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova);
- le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi.

1.4. // Analisi economica

Dopo un 2021 caratterizzato da forte dinamismo economico a livello globale, nel primo semestre del 2022 l'attività economica ha mostrato una decelerazione diffusa tra i principali paesi. L'invasione dell'Ucraina da parte della Russia ha amplificato le criticità che già avevano iniziato a manifestarsi: alle difficoltà nel settore logistico e nelle catene di fornitura internazionali, ancora causate da lockdown e misure penalizzanti che si sono susseguite negli ultimi due anni, si sono aggiunti rincari nei prezzi delle materie prime energetiche e alimentari che hanno prodotto un'accelerazione marcata dell'inflazione; è quindi cambiata repentinamente l'intonazione della politica monetaria, con misure restrittive già in atto negli Stati Uniti e nell'Unione Europea.¹ Pur in un quadro ancora positivo, le prospettive di crescita per la seconda parte dell'anno appaiono condizionate negativamente dall'incertezza circa l'evoluzione del conflitto tra Russia e Ucraina e dal proseguimento della fase inflattiva²; al momento il Prodotto Interno Lordo mondiale è atteso crescere del 3,0% in calo rispetto al +5,8% fatto segnare nel 2021.³

Anche l'Italia, dopo la forte crescita registrata nel 2021, ha visto un rallentamento del proprio ciclo economico già a partire dal primo trimestre 2022, quando il Prodotto Interno Lordo è aumentato dello 0,1% rispetto al quarto trimestre 2021; la dinamica dovrebbe essere leggermente migliorata in primavera, grazie alla ripartenza dei servizi, in particolare delle attività turistico-ricreative, resa possibile dal miglioramento del quadro sanitario.⁴ L'andamento è però differenziato tra i comportamenti di famiglie e imprese: da un lato si assiste ad una riduzione della fiducia dei consumatori associato a comportamenti di consumo più prudenti, mentre dall'altro si registra dinamismo negli investimenti, con la produzione industriale che nel periodo marzo-maggio, è aumentata del 2,1% rispetto ai tre mesi precedenti.⁵ Anche in Italia l'inflazione ha accelerato nei primi mesi del 2022 trainata dagli effetti dei rincari delle materie prime energetiche e agricole: a giugno la variazione acquisita per il 2022 è stata pari a +6,4%⁶ e l'aumento è atteso proseguire nei prossimi mesi per poi attenuarsi, anche se con tempi e intensità ancora incerti. In questo scenario il PIL italiano dovrebbe comunque continuare a crescere sia nel 2022 (+3,2%) sia nel 2023 (+1,3%) seppur in forte rallentamento rispetto all'anno precedente quando la crescita era stata del +6,6%.⁷ Su tali stime permane comunque una forte incertezza legata alla durata del conflitto russo-ucraino e alle sue ripercussioni, al proseguimento della fase inflattiva e agli impatti derivanti dalla stretta monetaria.⁸

In questo contesto si inseriscono le performance di IGD del primo semestre del 2022 che, per quanto ancora influenzate dall'alto numero di contagi da Covid-19 nella prima parte dell'anno, non risultano essere paragonabili a quanto fatto registrare nei primi sei mesi dell'anno 2020 e 2021, su cui pesavano importanti misure restrittive. A dimostrazione di ciò, non è stato necessario stimare alcun impatto diretto da Covid-19 tra sconti e perdite su crediti per i primi 6 mesi del 2022, a differenza del primo semestre dello scorso anno quando gli impatti diretti ammontavano a circa 7,8 milioni di Euro.

¹ Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2022-2023*, giugno 2022

² Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana maggio giugno*, luglio 2022

³ Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino economico 3/2022*, luglio 2022

⁴ Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino economico 3/2022*, luglio 2022

⁵ Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana maggio giugno*, luglio 2022

⁶ Fonte: ISTAT – *Prezzi al consumo*, giugno 2022

⁷ Fonte: Banca d'Italia – *Bollettino economico 3/2022*, luglio 2022

⁸ Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2021-2022*, giugno 2021

I livelli di ingressi e fatturati registrati dagli operatori delle gallerie in Italia sono andati via via migliorando nel corso del semestre in linea con il miglioramento progressivo della situazione pandemica: rispetto a quanto fatto nel 2019, gli ingressi sono passati dal -22,2% del mese di gennaio al -15,4% registrato a giugno. Ancora meglio sono andati i fatturati che, se a gennaio risultavano ancora in calo rispetto al 2019 del -12,8%, sono risultati invece in linea nel mese di giugno (-0,2%), con il dato progressivo del semestre pari a -2,0% a dimostrazione che è stato ormai recuperato il livello pre-pandemico. Queste performance mostrano come ci sia sempre di più la tendenza da parte dei consumatori a visite meno frequenti ai centri commerciali ma più mirate all'acquisto: ad esempio lo scontrino medio del mese di giugno, pari a 27,6 Euro, è in aumento del +17,3% rispetto allo stesso mese del 2019.

Tra le varie categorie merceologiche è importante sottolineare la tendenza fatta registrare da elettronica, beni per la casa, cultura e tempo libero che nel complesso del semestre risultano in crescita rispetto al corrispondente periodo del 2019.

Positive anche le performance fatte registrare da ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che nei primi sei mesi dell'anno sono risultate in crescita del 2,9% rispetto al primo semestre del 2021 (ipermercati e supermercati sono sempre stati operativi anche nel 2021).

Il settore retail ha dimostrato di essere particolarmente vivace nel semestre, permettendo ad IGD di ricommercializzare in maniera rapida gli spazi lasciati vacanti dagli operatori più duramente impattati dalle misure restrittive che hanno caratterizzato il biennio 2020-2021 e dai cambiamenti delle abitudini di acquisto dei consumatori: a fronte di 10.600 mq di spazi liberati nel periodo, sono infatti ben 13.190 i mq già ricommercializzati nei primi 6 mesi dell'anno. In totale sono stati sottoscritti 113 contratti tra rinnovi (51) e turnover (62) con un incremento medio dei canoni pari a +2,5%.

Grazie a queste attività, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,1%, è in miglioramento di 30 punti base rispetto al 31 marzo 2022 quando era risultato pari a 94,8%. È però da sottolineare che le aperture dei punti vendita commercializzati saranno diluite nel corso del secondo semestre 2022, sia perché i lavori di *fit-out* sui locali con turnover richiedono tempo, sia perché gli stessi tenant stanno subendo ritardi nelle consegne di impianti, arredi e merci.

Buoni riscontri si hanno anche in termini di fatturato totale incassato superiore al 90%.

In Romania, dopo un primo trimestre particolarmente positivo con il Prodotto Interno Lordo che al 31 marzo risultava in crescita del 5,2%, si è assistito ad un rallentamento del ciclo economico nei mesi primaverili. A fine anno il PIL è attestato in crescita del 3,9% mentre dovrebbe rallentare in maniera più marcata nel 2023.⁹ Per quello che concerne le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt il tasso di occupancy al 30 giugno 2022 è pari al 92,9% in calo rispetto al 31 dicembre 2021 quando era risultato pari a 94,6%; il calo è perlopiù riconducibile a vacancy strategica, avendo attualmente già definito la ricommercializzazione di circa 3.000 mq che riporteranno nei prossimi mesi il dato sui livelli pre pandemia. Questo dato conferma la vivacità del settore retail anche in Romania. Nel corso del semestre sono stati sottoscritti 187 contratti tra rinnovi (118) e turnover (69), facendo registrare un sostanziale incremento dei canoni pari a circa il 3,5%. Buoni riscontri si hanno in termini di fatturato incassato, che per i primi sei mesi del 2022 è pari a circa il 93%.

⁹ Fonte: Commissione Europea – *Summer Economic Forecast*, luglio 2022

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del primo semestre del 2022 IGD ha lavorato soprattutto sull'ottimizzazione della progettazione e delle tempistiche di esecuzione dei cantieri, e ha investito complessivamente circa 10 milioni di Euro.

Sono proseguiti i lavori nel cantiere di Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, il cui completamento è stato posticipato tra primo e secondo trimestre 2023: si è infatti deciso di allineare l'avanzamento dei lavori alla puntuale definizione commerciale, che negli ultimi mesi ha ottenuto ottimi riscontri (pre-letting dei 15.000 mq di superfici retail arrivato al 75/80%). In linea con il Piano Industriale sono inoltre continuati i lavori nei centri commerciali Portogrande (Ap) e La Favorita (Mn) entrambi oggetto di restyling, così come presso La Torre (Pa) e Katanè (Ct) all'interno dei quali sono oggetto di rimodulazione gli ipermercati.

In merito alla struttura finanziaria, al 30 giugno 2022 il costo medio del debito si è attestato a 2,08% in calo rispetto al 2,20% di fine 2021, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 3,74X (in aumento rispetto al 31 dicembre 2021 quando risultava pari a 3,2X). Il Loan to Value pari a 45,1% risulta in incremento rispetto al 44,8% fatto registrare a fine 2021: a fronte di un cash flow netto generato nei primi 6 mesi di circa 24,1 milioni di Euro, il pagamento per intero del dividendo in data 11 maggio 2022 ha pesato sul rapporto, atteso in miglioramento nella seconda parte dell'anno.

Nel corso dei primi 6 mesi dell'anno, inoltre, la Società ad aprile ha rimborsato la quota residua pari a 153,6 milioni di Euro del bond denominato "€162,000,000 2.650 per cent. Notes due 21 April 2022" utilizzando la cassa disponibile, mentre tra maggio e giugno ha proceduto al rinnovo al 2025 delle due linee di credito committed per un totale di 60 milioni di Euro, entrambe tuttora non utilizzate e quindi pienamente disponibili.

Successivamente alla chiusura del semestre è importante segnalare che, in linea con la strategia di rifinanziamento anticipato e ampliamento della base degli investitori delineata nel Piano Industriale, in data 2 agosto la Società ha stipulato un senior unsecured Green Loan sottoscritto da un pool di 7 primari istituti bancari, il primo strumento per IGD che rientra nell'ambito del Green Framework pubblicato a marzo; l'importo del finanziamento è pari a 215 milioni di Euro ed ha una durata di 3 anni (+2 ulteriori come opzione per la Società). Le risorse rivenienti sono state utilizzate per il rimborso anticipato del prestito bancario di importo pari a 200 milioni di Euro in scadenza nel 2023. Con questa operazione, e tenuto conto delle linee committed interamente disponibili, IGD ha sostanzialmente coperto le esigenze per il secondo semestre 2022 e il 2023, con le prossime rilevanti scadenze finanziarie che matureranno nel 2024.

Quanto sopra illustrato, ha comportato una crescita dell'Utile netto ricorrente (FFO) del primo semestre 2022 pari all'11,0% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, raggiungendo 34 milioni di Euro. All'interno di questo risultato, le spese energetiche dei centri commerciali, incluse nei costi diretti a carico di IGD, hanno tuttavia iniziato un percorso al rialzo, che verosimilmente impatterà maggiormente nel secondo semestre. In particolare, ciò deriva dall'allungamento dei tempi per l'allestimento dei locali già commercializzati, per i quali le spese condominiali sono a carico della proprietà fino alla consegna ai tenant.

Tenuto conto delle dinamiche operative descritte precedentemente, quali, in particolare, lo slittamento nell'apertura di Officine Storiche a Livorno, le nuove commercializzazioni che avranno effetti economici diluiti nel corso del secondo semestre e l'incremento significativo delle spese energetiche dei centri commerciali, e stante le prospettive per i prossimi mesi, caratterizzate da

incertezze nel quadro macro economico e politico, la Società ha elaborato una nuova stima per la guidance FFO 2022, che conferma una crescita del +2/3% rispetto al 2021 (ovvero +17/18% tenuto conto della cessione di asset a fine 2021), anche se inferiore rispetto a quanto comunicato a febbraio¹⁰ pur ritenendo ancora valide le stime per gli esercizi 2023 e 2024.

Al 30 giugno 2022 l'utile netto consolidato di Gruppo risulta pari a 26.457 migliaia di Euro, in incremento del 36,0% rispetto al 30 giugno 2021.

Si fa presente che nel primo semestre 2022 non vi è alcuna assunzione di impatto Covid, mentre nel primo semestre 2021 avevamo stimato un impatto Covid pari a 7,8 milioni di Euro (7,5 milioni di Euro registrati nei costi diretti e 0,3 milioni di Euro negli sconti in riduzione dei ricavi da locazione).

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/06/2022	(b) 30/06/2021	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	64.533	66.892	-3,5%
Ricavi da attività locativa leasehold	4.428	6.176	-28,3%
Totale Ricavi da attività locativa	68.961	73.068	-5,6%
Locazioni passive	-2	-2	
Costi diretti da attività locativa	-11.863	-17.582	-32,5%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	57.096	55.484	2,9%
Ricavi da servizi	3.685	3.275	12,5%
Costi diretti da servizi	-2.776	-2.676	3,7%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	909	599	51,8%
Personale di sede	-3.717	-3.333	11,5%
Spese generali	-2.490	-2.120	17,5%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	51.798	50.630	2,3%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,3%</i>	<i>66,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	432	440	-1,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-616	-654	-5,8%
Risultato operativo da trading	-184	-214	-14,0%
EBITDA	51.614	50.416	2,4%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,6%</i>	<i>65,7%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-9.819	-12.455	-21,2%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-772	-529	45,9%
EBIT	41.023	37.432	9,6%
GESTIONE FINANZIARIA	-14.310	-16.727	-14,4%
RISULTATO CESSIONE ASSETS	397	0	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	27.110	20.705	30,9%
Imposte	-653	-1.252	-47,8%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	26.457	19.453	36,0%
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	26.457	19.453	36,0%

Dal punto di vista gestionale vengono riclassificate, e talvolta compensate, alcune voci di costo e di ricavo, ragione per cui può non esservi corrispondenza con quanto rilevato nei prospetti contabili (si rimanda all'informativa per settori operativi). Si precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico gestionale consolidato, ed in particolare, l'EBTDA Gestione

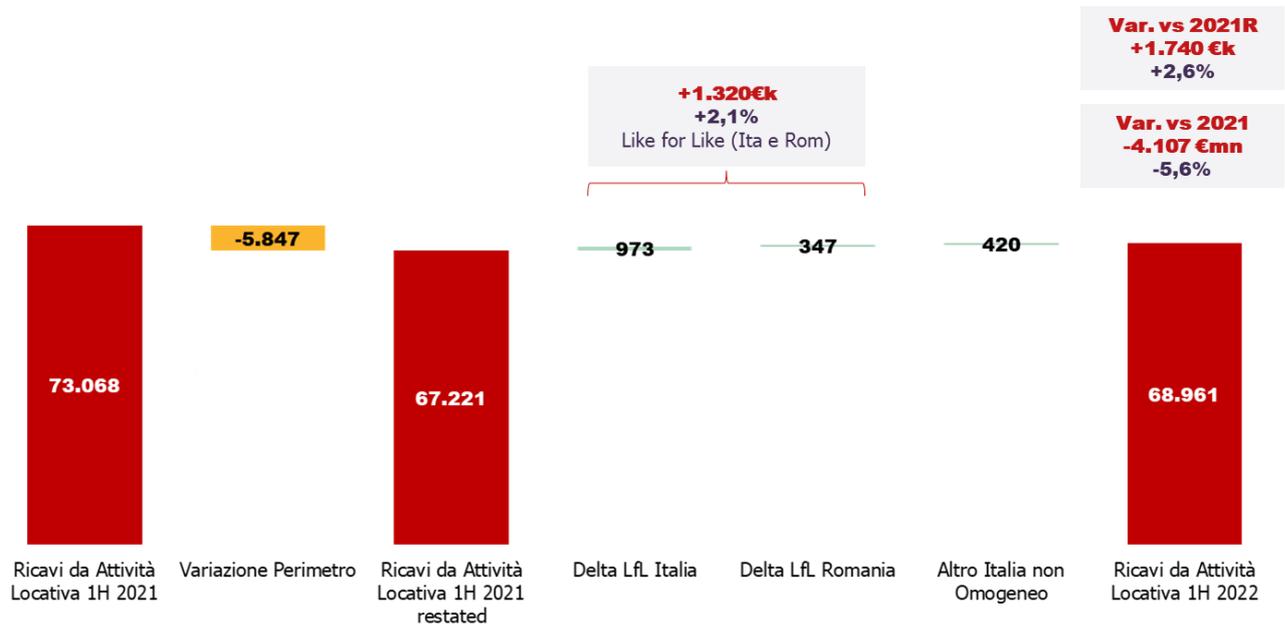
¹⁰ Tale nuova stima è basata sui fatti ad oggi conosciuti, nonché sull'assunto che non vi siano recrudescenze della pandemia a partire dalla prossima stagione autunnale tali da indurre l'introduzione di nuove misure restrittive od oggettive limitazioni alle attività dei centri commerciali.

Caratteristica, l'EBITDA e l'EBIT non sono identificati come una misura contabile nell'ambito dei Principi contabili internazionali e, pertanto, non devono essere considerati una misura sostitutiva per la valutazione dell'andamento del risultato del Gruppo. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

Ricavi netti da attività locativa (Net rental income)

Al 30 giugno 2022, i ricavi da attività locativa ammontano a 68.961 migliaia di Euro, e registrano un decremento del -5,6%.

Per una più corretta comparazione, a seguito della cessione del portafoglio di ipermercati avvenuta a fine 2021 e della conclusione del masterlease di Piave da gennaio 2022, sono stati calcolati i ricavi locativi 2021 restated che tengono conto della variazione di perimetro sopradescritta, pari a 67.221 migliaia di Euro.



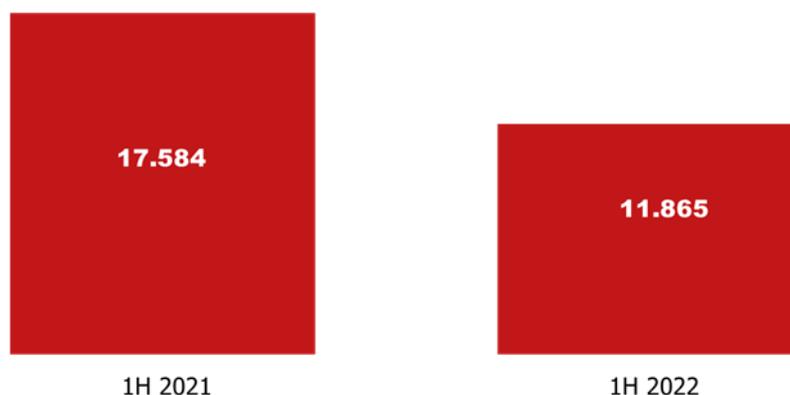
L'incremento rispetto al 2021 restated, pari a 1.740 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia (gallerie +1,6% e iper +2,0%) per effetto delle ricommercializzazioni, nuove aperture e adeguamento ISTAT per ca. 680 bp (circa 0,8 milioni di Euro le gallerie e circa 0,3 milioni di Euro gli iper) ridotti da maggiori sconti temporanei per circa 0,8 milioni di Euro. In incremento i ricavi per spazi temporanei (0,5 milioni di Euro) e i ricavi variabili (0,3 milioni di Euro). Sono stati sottoscritti 113 contratti (di cui 51 rinnovi e 62 turnover) con un upside medio sul canone del 2,5%;
- ai maggiori ricavi per 420 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni Casilino, Palermo, Catania e Conegliano);
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 347 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi. Nel periodo sono stati sottoscritti 187 contratti (di cui 69 turnover e 118 rinnovi), con un upside medio del +3,5% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 11.865 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente alla mancanza di impatti diretti Covid nel 2022 tra le perdite su crediti (nel 2021 ammontavano ad Euro 7,5 milioni) e al venire meno dei costi relativi al portafoglio ceduto. Al netto di tali effetti, sono in incremento le spese condominiali (in parte dovuto all'incremento delle

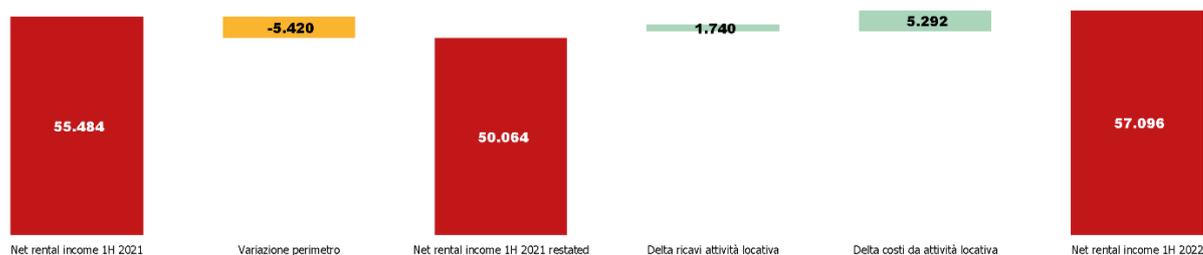
spese energetiche), nonché i contributi e indennizzi relativi ai costi del progetto co-marketing con Coop Alleanza 3.0, mentre è in riduzione la voce accantonamenti rispetto al primo semestre 2021.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 57.096 migliaia, in incremento del 2,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +16,0%.

La variazione perimetro di Euro 5.420 migliaia include la variazione dei ricavi del perimetro non omogeneo indicati in precedenza per Euro 5.847 migliaia e dei relativi costi diretti per Euro 427 migliaia. L'incremento del Net rental income rispetto al Net rental income restated dell'anno precedente ammonta a Euro 7.032 migliaia (+14,0%).



Il Net rental income freehold è pari a 52.787 migliaia di Euro, in incremento del 7,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 81,8% in incremento rispetto all'anno precedente, per minori costi diretti e un incremento dei ricavi.

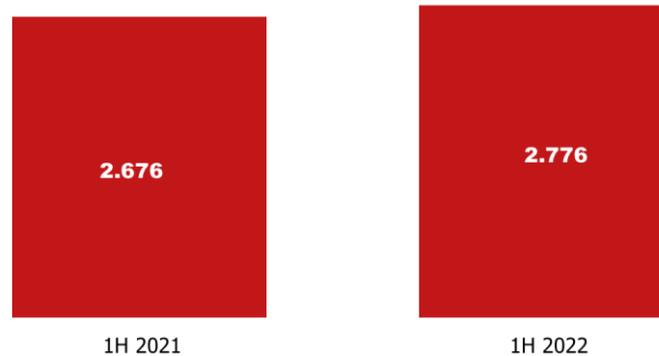
Il Net rental income leasehold è pari a 4.309 migliaia di Euro, in decremento del 30,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

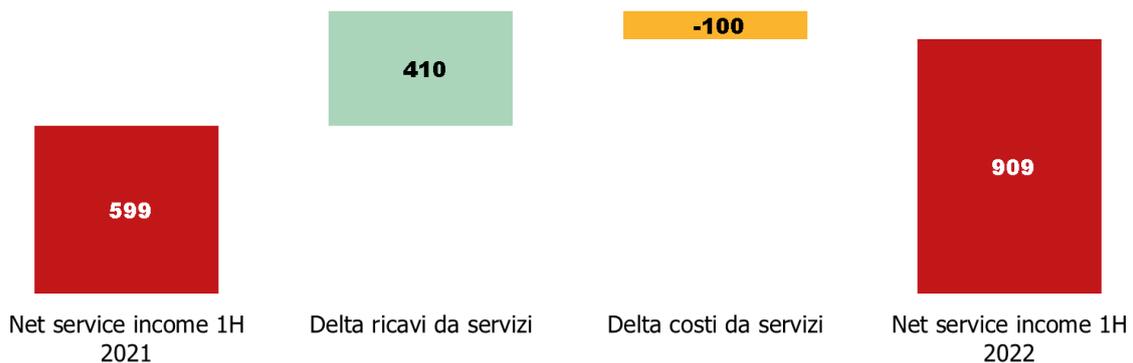
I ricavi da servizi sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (78,1% del totale per un importo pari a 2.876 migliaia di Euro), in linea rispetto al precedente periodo. Sostanzialmente in linea i ricavi da pilotage e in incremento i ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 2.776 migliaia di Euro, in incremento di 100 migliaia di Euro (+3,7%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi



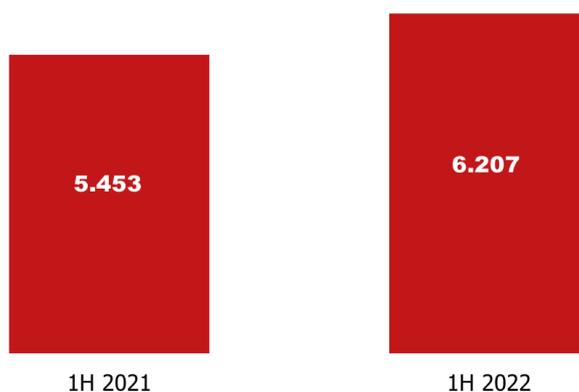
Il **Net services income** è pari a 909 migliaia di Euro, in incremento del 51,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 24,7%, in incremento rispetto al 18,3% del corrispondente periodo dell'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 6.207 migliaia di Euro, in incremento (+13,8%) rispetto ai 5.453 migliaia di Euro del primo semestre 2021, dovuto principalmente a incrementi sul personale di sede, outsourcing e altri costi in parte compensati da risparmi in comunicazione aziendale e consulenze.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,5%.

Spese generali gestione caratteristica

Risultato operativo da trading

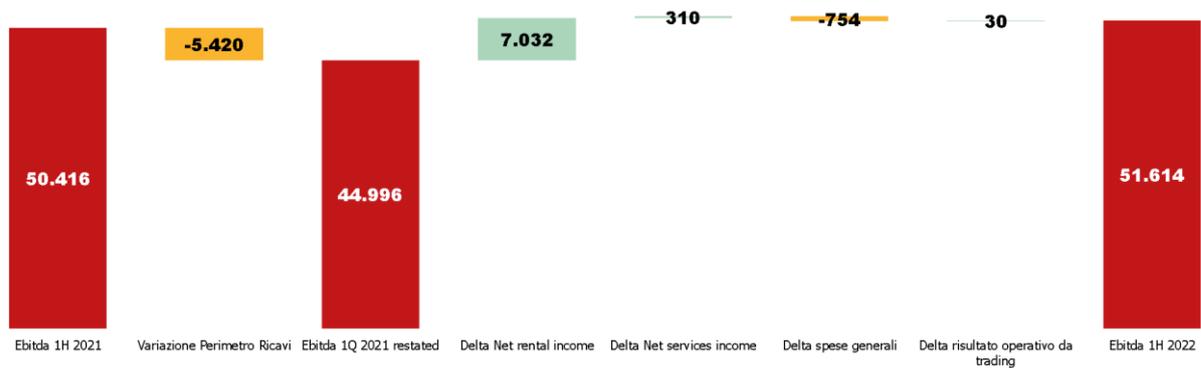
Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 184 migliaia, risulta in leggero miglioramento rispetto al primo semestre 2021.

In questo primo semestre si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 432 migliaia di Euro (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 1.4), inoltre si fa presente che in Officine Storiche sono state definite 28 proposte vincolanti su 42 appartamenti i cui rogiti saranno definiti per la quasi totalità entro l'anno.

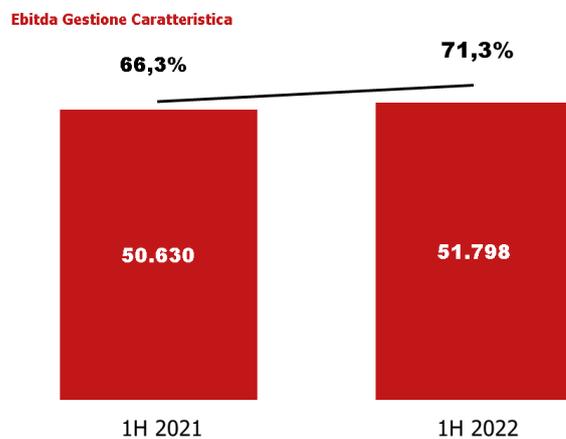
Di seguito la scomposizione dei costi del Progetto Porta a Mare:


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica del primo semestre 2022 è pari a 51.798 migliaia di Euro, in incremento del 2,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 51.614 migliaia di Euro e registra un incremento del 2,4%. Se si considera l'EBITDA restated 2021, l'incremento sarebbe di 6.585 migliaia di Euro, +14,6%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso dei primi sei mesi del 2022 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 71,3% in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 giugno 2022, risulta negativa per Euro 9.819 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 12.455 migliaia del 30 giugno 2021.

La variazione del fair value, negativa per Euro 9.337 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 3.249 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- svalutazione pari ad Euro 8.377 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 553 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 3.562 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 720 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 482 migliaia è relativa (i) per Euro 509 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale, (ii) parzialmente compensata dalla rivalutazione del progetto Ampliamento Porto Grande per Euro 27 migliaia.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a 41.023 migliaia di Euro, con un incremento del 9,6%; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

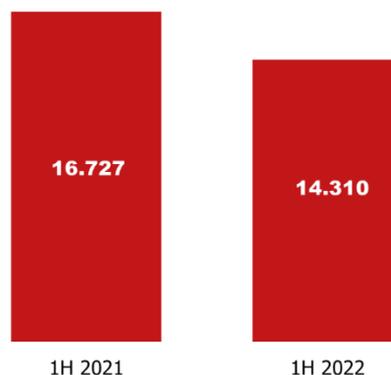
Risultato cessione Assets

La voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglie gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società DoMa S.r.l. che prevede la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Al 31 dicembre 2021 gli asset e le passività relative al ramo d'azienda ceduto erano stati contabilizzati nelle voci «attività destinate alla vendita» e «passività collegate ad attività destinate alla vendita». Le attività destinate alla vendita, pari complessivamente ad Euro 1.801 migliaia, accoglievano il valore dell'avviamento e del diritto d'uso relativi alla Galleria Centro Piave. La voce passività collegate ad attività destinate alla vendita, pari ad Euro 1.228 migliaia, accoglieva la passività finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di locazione passiva relativa alla galleria commerciale «Centro Piave».

Il contratto quadro sottoscritto tra le parti prevede inoltre, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 16.727 migliaia di Euro del 30 giugno 2021 a 14.310 migliaia di Euro al 30 giugno 2022. Il decremento, pari a circa Euro 2.417 migliaia, è dovuto principalmente:

- ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- ai minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale «Centro Piave»;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 30 giugno 2022 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,08% in decremento rispetto al 2,20% del 31 dicembre 2021, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,49%, rispetto al 2,66% del 31 dicembre 2021.

L'indice di **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 3,61x, in aumento rispetto al 3,20x del 31 dicembre 2021.

Imposte

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Imposte correnti	600	597	3
Imposte anticipate	64	655	(591)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(11)	0	(11)
Imposte sul reddito	653	1.252	(599)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 653 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 in decremento di Euro 599 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2021.

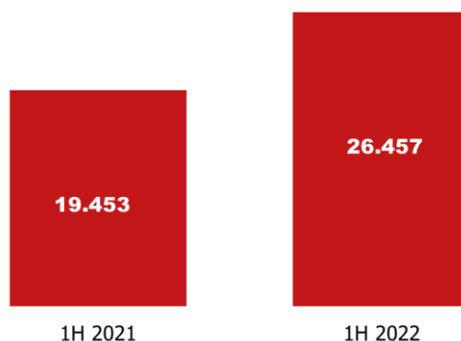
La voce **imposte correnti** risulta in linea rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 591 migliaia, è dovuto (i) all'entrata nel regime SIINQ dal primo gennaio 2022 della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A., (ii) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (iii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

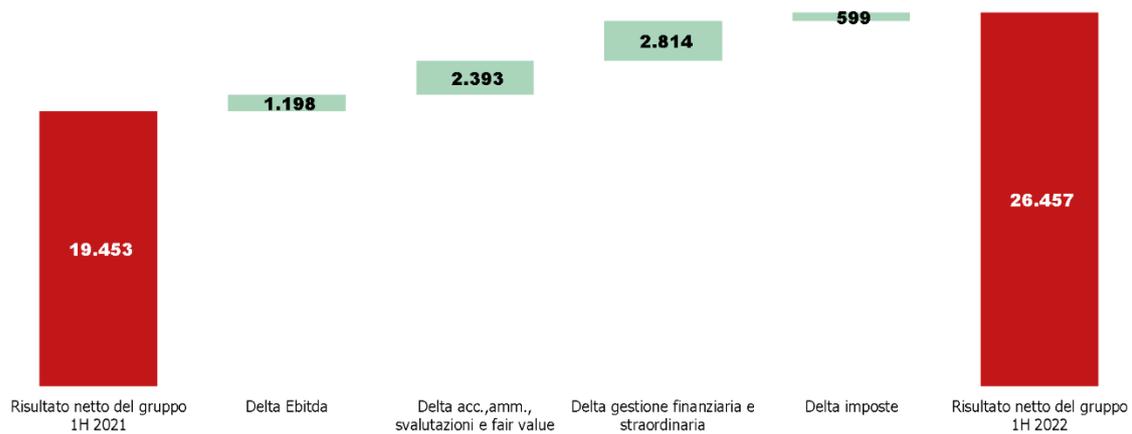
Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile di competenza del Gruppo pari a 26.457 migliaia di Euro, in incremento di 7.004 migliaia di Euro rispetto all'utile registrato al 30 giugno 2021, pari a 19.453 migliaia di Euro.

Utile / Perdita del Gruppo



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



FFO gestione caratteristica

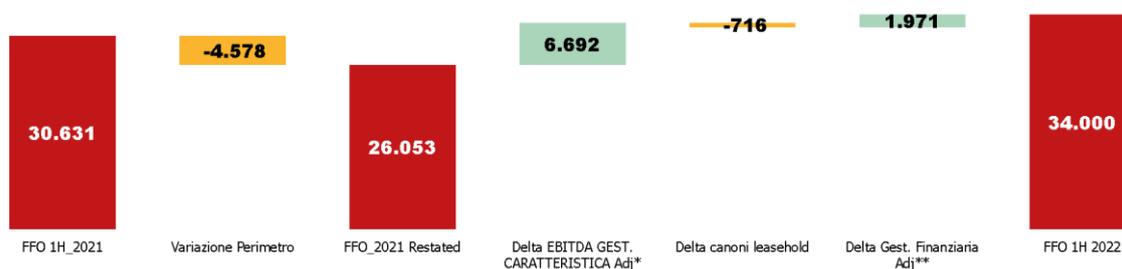
L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 giugno 2022 risulta pari ad Euro 34.000 migliaia (+11,0%), in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un miglioramento dell'EBITDA, della gestione finanziaria adjusted, che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2021, e delle locazioni passive, mentre risultano sostanzialmente in linea le imposte correnti adjusted.

La variazione perimetro di Euro 4.578 migliaia include Euro 5.420 migliaia relativi alla variazione del Net Rental Income del perimetro non omogeneo indicati in precedenza e le minori locazioni passive relative alla conclusione del masterlease di Piave per Euro 842 migliaia incluse appunto nel calcolo del FFO. L'incremento rispetto all'FFO 2021 restated è pari a Euro 7.948 migliaia (+30,8%).

*Al netto di spese non ricorrenti del 2021

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

Funds from Operations	1H 2022	1H 2021	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	51.901	50.630	1.271	2,5%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.096)	(4.227)	131	-3,1%
Gest. Finanziaria Adj**	(13.204)	(15.175)	1.971	-13,0%
Imposte correnti del periodo Adj	(601)	(597)	(4)	0,7%
FFO	34.000	30.631	3.369	11,0%



1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2022, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2022	31/12/2021	▲	%
Investimenti immobiliari	2.093.143	2.093.176	(33)	0,00%
Immobilizzazioni in corso e acconti	43.420	44.095	(675)	-1,55%
Attività immateriali	7.950	7.888	62	0,78%
Altre attività materiali	8.809	9.030	(221)	-2,51%
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	0	0,00%
Partecipazioni	25.765	25.765	0	0,00%
Attività destinate alla vendita	0	1.801	(1.801)	-100,00%
Capitale Circolante Netto	28.179	24.504	3.675	13,04%
Fondi	(7.278)	(7.521)	243	-3,34%
Debiti e altre passività non correnti	(19.024)	(19.945)	921	-4,84%
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.856)	(11.702)	(2.154)	15,55%
Totale impieghi	2.167.235	2.167.218	17	0,00%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.165.974	1.171.758	(5.784)	-0,50%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(330)	8.435	(8.765)	2656,06%
Posizione finanziaria netta	1.001.591	987.025	14.566	1,45%
Totale Fonti	2.167.235	2.167.218	17	0,00%

Le principali variazioni del semestre 2022, rispetto al 31 dicembre 2021, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari**, che hanno registrato un decremento pari a Euro 33 migliaia, dovuto principalmente:
 - al proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.999 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d’Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni;
 - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 1.056 migliaia;
 - alla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori per la creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell’ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 1.777 migliaia;
 - agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 30.371 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 32.987 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 2.616 migliaia;
 - alla svalutazione dei diritti d’uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali “Centro Nova” e “Fonti del Corallo” in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 3.249 migliaia.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento netto pari ad Euro 675 migliaia, principalmente a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 3.272 migliaia;

- della conclusione dei lavori di realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 228 migliaia;
 - della conclusione dei lavori di creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 921 migliaia;
 - dei lavori di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 910 migliaia;
 - dell'avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 122 migliaia;
 - dell'avvio della progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale , a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso i centri commerciali Katanè di Catania e La Torre di Palermo. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 27 migliaia per Katanè e 82 migliaia per La Torre;
 - delle attività di progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. Al 30 giugno 2022 i lavori di progettazione eseguiti ammontano ad Euro 1 migliaia;
 - della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.056 migliaia relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma;
 - della riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.777 migliaia relativi ai lavori di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto;
 - della svalutazione per Euro 3.472 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 27 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;
 - dell'incremento netto degli acconti per Euro 40 migliaia.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione positiva, pari ad Euro 62 migliaia, riconducibile principalmente:
- alla riduzione, pari a Euro 250 migliaia, della differenza di consolidamento relativa alla controllata rumena Win Magazin SA per l'adeguamento cambi;
 - alla contabilizzazione tra le immobilizzazioni immateriali in corso dei costi per il passaggio al nuovo software contabile e gestionale;
 - agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Le **Altre attività materiali** hanno subito una variazione riconducibile agli ammortamenti del periodo.

- ✓ Il **Capitale Circolante Netto** risulta in incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2021 per Euro 3.675 migliaia, principalmente per effetto:
 - dell'incremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 433 migliaia;
 - dell'incremento delle rimanenze, la cui variazione del periodo pari ad Euro 157 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari ad 1.038 migliaia, (ii) da una svalutazione pari ad Euro 509 migliaia e (iii) dalla vendita di unità residenziale e 1 box;
 - dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 948 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel trimestre 2022 parzialmente compensato dalla riduzione del credito IVA;
 - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.348 migliaia, relativo principalmente al debito maturato per le ritenute sui dividendi da versare;
 - del decremento dei debiti verso fornitori per Euro 3.244 migliaia principalmente per una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2022	31/12/2021	▲	%
Rimanenze e acconti	37.532	37.375	157	0,42%
Crediti commerciali vs terzi	13.969	15.415	(1.446)	-10,35%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.595	716	1.879	72,41%
Altre attività correnti	6.665	5.717	948	14,22%
Debiti commerciali e altri debiti	(12.034)	(16.062)	4.028	-33,47%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(1.734)	(950)	(784)	45,21%
Passività per imposte	(4.315)	(2.967)	(1.348)	31,24%
Altre passività	(14.499)	(14.740)	241	-1,66%
Capitale Circolante Netto	28.179	24.504	3.675	13,04%

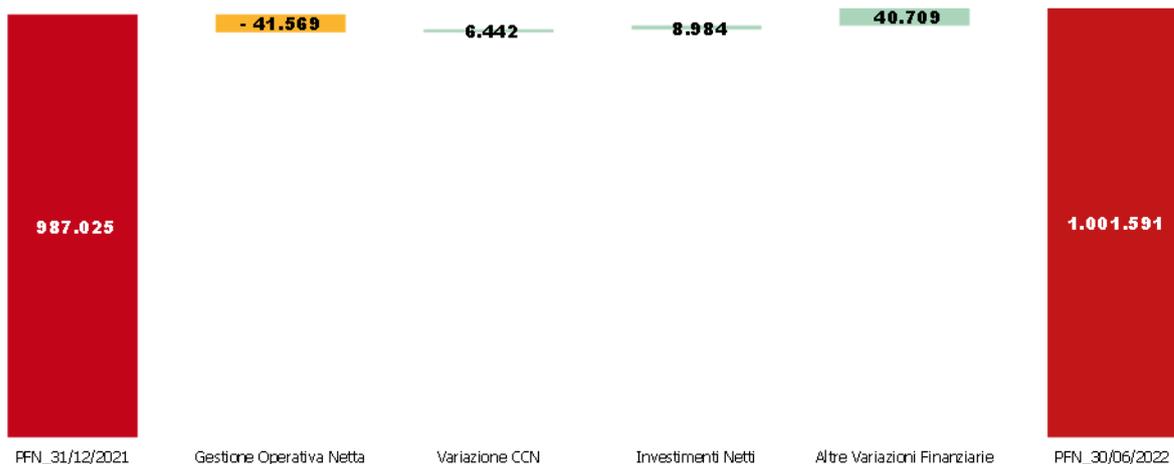
- ✓ I **Fondi**, il cui incremento pari ad Euro 243 migliaia è dovuto (i) all'accantonamento del salario variabile di competenza 2022 che sarà erogato ai dipendenti nel 2023, (ii) agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna) e La Torre (Palermo), (iii) a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, (iv) all'accantonamento per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a., (v) all'adeguamento del fondo TFR e (vi) al rilascio del fondo salario variabile a seguito dell'erogazione del salario variabile 2021 avvenuta nel mese di giugno 2022.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti**, il cui decremento, pari ad Euro 921 migliaia, è imputabile principalmente alla riclassifica tra le passività per imposte della quota in scadenza a giugno 2023:
 - dell'imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata esercitata nel 2020 dalle società controllate Millennium Gallery S.r.l. ed IGD Management S.r.l.
 - dell'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ della controllata IGD Management che ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale delle SIINQ a decorrere dal periodo d'imposta con inizio il 1° gennaio 2022.

- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 11.702 migliaia ad Euro 13.856 migliaia principalmente per la variazione del valore degli strumenti finanziari di copertura (IRS).

- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2022, si è attestato ad Euro 1.165.974 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 5.784 migliaia, è dovuta principalmente:
 - 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 3.374 migliaia di Euro per la Capogruppo;
 - 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 3.252 migliaia di Euro per una società controllata;
 - 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 247 migliaia;
 - ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 38.620 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 26.457 migliaia.

- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, risultano in decremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value di tali strumenti al 30 giugno 2022 ha determinato una variazione positiva rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 8.765 migliaia.

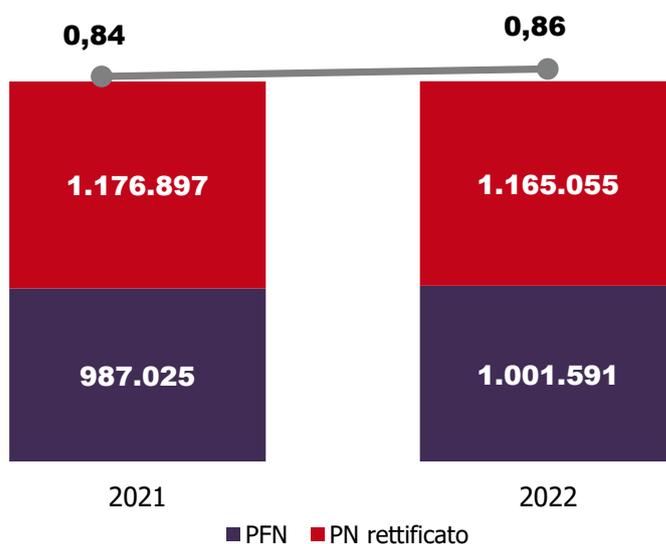
La Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2022 risulta in decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per circa Euro 14,6 milioni analiticamente dettagliati nella tabella che segue:



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 2022, pari a 0,86, risulta in lieve miglioramento rispetto allo 0,84 del 31 dicembre 2021.



1.6. // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA¹¹, reperibili nella guida "EPRA Best Practices Recommendations"¹².

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

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

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

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): assume che il Gruppo compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della stessa. Rappresenta lo scenario in cui alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2022 il Gruppo non possiede immobili destinati alla vendita; per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV, vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

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

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

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

¹¹ European Public Real estate Association

¹² Vedere www.epra.com

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

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

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

EPRA Performance Measure	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV (€'000)	1.184.419	1.197.354
EPRA NRV per share	€ 10,73	€ 10,85
EPRA NTA	1.176.469	1.189.467
EPRA NTA per share	€ 10,66	€ 10,78
EPRA NDV	1.204.446	1.151.244
EPRA NDV per share	€ 10,92	€ 10,43
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,6%	5,8%
EPRA 'topped-up' NIY	5,8%	5,9%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	6,0%	6,1%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,9%	4,9%
EPRA Vacancy Rate Romania	7,1%	5,4%

EPRA Performance Measure	30/06/2022	30/06/2021
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	24,2%	19,7%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	19,7%	16,9%
EPRA Earnings (€'000)	€ 37.359	€ 33.493
EPRA Earnings per share	€ 0,3	€ 0,3

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2022:

EPRA Net Asset Value	30/06/2022			31/12/2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.165.974	1.165.974	1.165.974	1.171.758	1.171.758	1.171.758
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	18.774	18.774		17.161	17.161	
vi) Fair value of financial instruments	(329)	(329)		8.435	8.435	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(7.335)	(7.335)		(7.585)	(7.585)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(615)			(302)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			45.807			(12.929)
NAV	1.184.419	1.176.469	1.204.446	1.197.354	1.189.467	1.151.244
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	10,73	10,66	10,92	10,85	10,78	10,43
Variazione % vs 31/12/2021	-1,1%	-1,1%	4,6%			

L’NRV risulta in lieve decremento rispetto al 31 dicembre 2021 (-1,1%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) l’erogazione dei dividendi in corso d’anno (erogati in un’unica soluzione nel mese di maggio 2022), (ii) variazione del fair value degli strumenti derivati, (iii) crescita del risultato ricorrente (FFO) e della variazione positiva della riserva di cash flow hedge in parte compensati dalla variazione negativa del fair value degli immobili e (iv) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 (-1,1%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in linea rispetto al 31 dicembre 2021 (+4,6%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente il decremento della valutazione al *fair value* del debito, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto dal tasso *free risk* e dallo *spread* di "mercato". Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso *free risk* e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 30 giugno 2022, 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-22					Consuntivo 31-dic-21					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	1.932.579	135.060	2.067.639	28.041	2.095.680	1.928.790	135.780	2.064.570	32.470	2.097.040	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	75.860	0	75.860	0	75.860	75.902	0	75.902	0	75.902	
Less developments	-229.897	0	-229.897	0	-229.897	-243.512	0	-243.512	0	-243.512	
Completed property portfolio	1.778.542	135.060	1.913.602	28.041	1.941.643	1.761.180	135.780	1.896.960	32.470	1.929.430	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.778.542	135.060	1.913.602	28.041	1.941.643	1.761.180	135.780	1.896.960	32.470	1.929.430
Annualised cash passing rental income	108.549	9.017	117.566	8.958	126.524	106.020	9.752	115.772	11.962	127.734	
Property outgoings	-15.965	-1.620	-17.585	-104	-17.689	-13.545	-1.267	-14.812	-294	-15.106	
Annualised net rents	A	92.584	7.397	99.981	8.854	108.835	92.475	8.485	100.960	11.668	112.628
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	2.772	726	3.498	137	3.635	1.104	410	1.514	183	1.697	
Topped-up net annualised	C	95.356	8.123	103.479	8.991	112.470	93.579	8.895	102.474	11.851	114.325
EPRA NIY	A/B	5,2%	5,5%	5,2%	31,6%	5,6%	5,3%	6,2%	5,3%	35,9%	5,8%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,4%	6,0%	5,4%	32,1%	5,8%	5,3%	6,6%	5,4%	36,5%	5,9%

Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo e oggetto di rimodulazione. I redditi da locazione annualizzati comprendono tutte le rettifiche che il Gruppo è contrattualmente 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 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 4,9% in linea rispetto all'anno precedente. La vacancy rate Gallerie si attesta al 6,0% in linea rispetto al 31 dicembre 2021 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'EPRA vacancy rate della Romania è al 7,1% in incremento rispetto al 5,4% del 31 dicembre 2021.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	6,08	6,08	0,67
Estimated rental value of the whole portfolio	B	23,88	100,7	124,6	9,34
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	6,04%	4,88%	7,13%

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

 Cost Ratios	1H CONS_2022	1H CONS_2021
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-21.095	-18.475
(ii) Net service charge costs/fees	2.191	1.707
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	2.771	2.669
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	5	5
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	2	2
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-16.126	-14.092
(ix) Direct vacancy costs	-2.997	-2.047
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-13.129	-12.045
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	68.957	73.068
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-2.191	-1.707
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	66.766	71.361
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	24,2%	19,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	19,7%	16,9%

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in incremento rispetto al 30 giugno 2021 in quanto aumentano gli Epra Costs (principalmente per spese condominiali per sfiti e costi per progetto di co-marketing con Coop Alleanza 3.0) a fronte di un decremento del Gross Rental Income (derivante anche dalla variazione del perimetro).

L'Epra cost ratio (excluding direct vacancy costs) è in aumento rispetto all'anno precedente nonostante l'aumento dei costi diretti per vacancy che sono esclusi dal calcolo.

Si precisa che non è stata inclusa nel calcolo del 30 giugno 2021 la stima impatto Covid-19 (pari a Euro 7.479 migliaia) registrata nelle perdite su crediti (precisamente nella voce "(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement").

Il Gruppo, nel corso del primo semestre 2022 non ha capitalizzato costi di project management. Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Epra Earnings per azione:

 Earnings & Earnings Per Share	1H CONS_2022	1H CONS_2021
Earnings per IFRS income statement	26.457	19.453
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	9.820	12.455
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	397	0
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-62	-29
(iv) Tax on profits or losses on disposals	17	8
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	911	522
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-181	1.084
(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
EPRA Earnings	37.359	33.493
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	772	529
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-17	-8
(d) Contingent tax	-12	0
(e) Other deferred tax	245	-429
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax expenses	0	0
	-3.412	-3.643
(i) Other Adjustment for no core activities	-935	688
Company specific Adjusted Earnings	34.000	30.631
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,34	0,30

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 del Gruppo, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite

non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico. Il dato al 30 giugno 2022 registra un significativo incremento di Euro 3.866 migliaia pari a 11,5%. Tale incremento risulta sostanzialmente in linea con l'incremento dell'FFO.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Capital expenditure (Euro/migliaia)	30/06/2022	31/12/2021
Acquisitions	0	0
Development	4.310	9.190
Investment properties	5.640	13.680
<i>Incremental lettable space</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>No incremental lettable space</i>	<i>2.043</i>	<i>3.820</i>
<i>Tenant incentives</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	<i>3.597</i>	<i>9.860</i>
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	9.950	22.870
Conversion from accrual to cash basis		
Total CapEx on cash basis	9.950	22.870

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 sulla Gestione ai paragrafi:

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

ed a quanto illustrato nelle Note di commento ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.5) Nota 12), 13), 14), 15), 16), 17).

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

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note ai prospetti contabili (Capitolo 2.6.2).

Con riferimento, invece, alla valutazione del portafoglio immobiliare, alla scelta degli esperti indipendenti ed ai criteri di valutazione utilizzati, si rimanda al paragrafo 1.9 Il portafoglio immobiliare della Relazione 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 sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 30 giugno 2022, emessi da ciascun valutatore.

La riconciliazione fra il valore di mercato risultante dalle perizie degli esperti indipendenti ed il valore contabile del patrimonio immobiliare, unitamente alla movimentazione dell'esercizio del patrimonio immobiliare per destinazioni d'uso sono riportate al paragrafo 1.9 Il portafoglio immobiliare della Relazione intermedia sulla Gestione.

1.7. // Il Titolo

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

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è 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 SpA è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

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

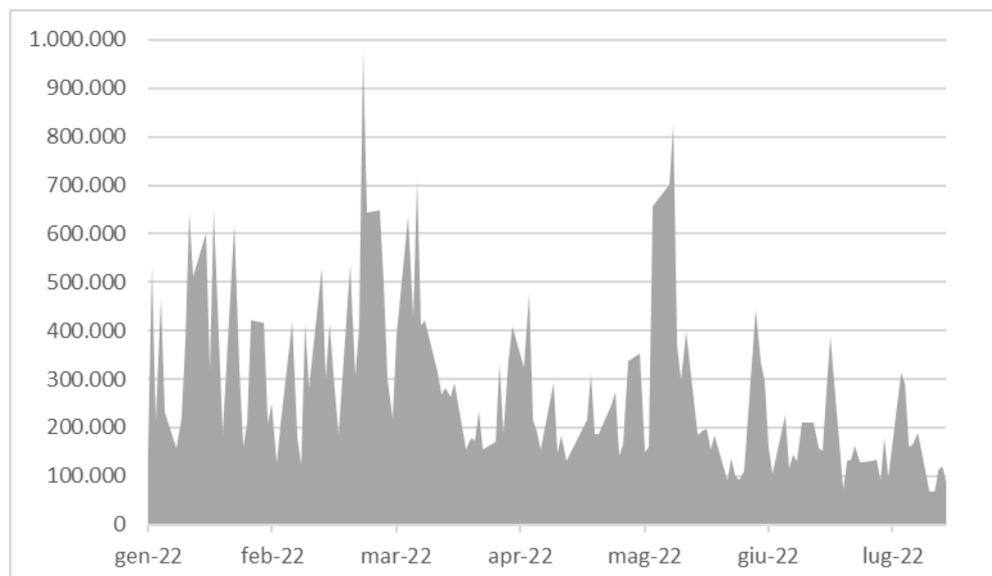
Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, MSCI, S&P, Solactive e STOXX.

Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association), IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente di nove indici borsistici con focus ESG (Environment, Social & Governance), tra cui: GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, iSTOXX PPF Responsible SDG ed EURO STOXX Total Market ESG-X.

IGD vanta 10 rating ESG indipendenti e unsolicited oltre a un rating solicited, da parte di CDP. Da inizio 2022, IGD ha ottenuto una valutazione a livello di Negligible risk, da parte di Sustainalytics, con un punteggio di 9,3, in miglioramento rispetto all'assessment precedente. ISS ha mantenuto invariato il punteggio assegnato a IGD relativamente ai segmenti Environment e Social, rispettivamente pari a 2 e a 3 su una scala 1-10 dove 1 è il miglior punteggio, mentre ha sospeso dallo scorso aprile la valutazione in ambito Governance per tutte le società small cap.

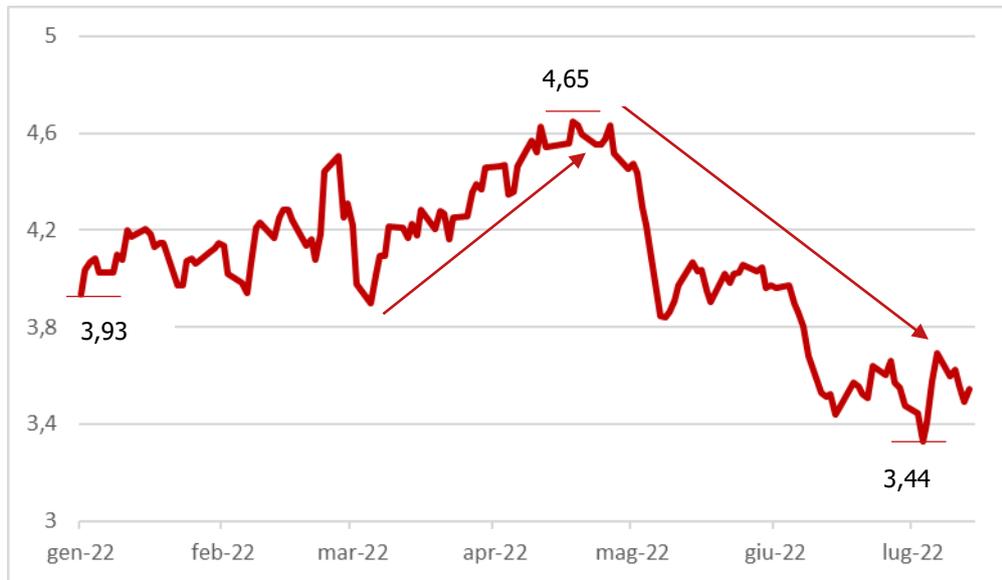
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 3 gennaio 2022 al 15 luglio 2022



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel primo semestre 2022 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 297.038 pezzi, dato leggermente inferiore rispetto a quello dei pezzi mediamente scambiati nel primo semestre 2021, pari a 313.390. La seduta borsistica del 24 febbraio ha fatto registrare il dato più elevato, con 975.722 volumi scambiati in corrispondenza con la pubblicazione dei risultati annuali 2021.

Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 3 gennaio 2022 al 15 luglio 2022



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il prezzo del titolo IGD ha registrato una discesa dell'8,0% nel corso dei primi sei mesi del 2022: a partire dal livello di 3,86 Euro del 30 dicembre 2021, ha infatti toccato i 3,55 Euro nella seduta del 30 giugno 2022. Il massimo del 2022 è stato segnato il 20 aprile, a 4,65 Euro, mentre il minimo di 3,44 Euro è stato raggiunto il 16 giugno.

Tali performance si sono sviluppate in un quadro che nella prima parte del 2022 ha visto la concentrazione di diversi elementi sfavorevoli all'investimento azionario.

I principali fattori che hanno catalizzato la correzione nei prezzi delle azioni sono stati rappresentati dal severo lockdown operato in diverse città in Cina nel perseguimento di una politica "zero-Covid", dalle tensioni geopolitiche causate dal conflitto russo-ucraino e dalla brusca inversione delle politiche monetarie da parte delle banche centrali.

Le criticità che si sono manifestate nelle catene di fornitura a causa del confinamento in Cina e della guerra in Ucraina - che hanno colpito in modo particolarmente pesante l'energia e le materie prime alimentari - hanno infatti generato una forte spinta inflazionistica, che le Banche Centrali hanno dichiarato di volere controllare attraverso misure restrittive.

Si è così creata una crescente incertezza sull'effettiva entità della crescita che le principali economie riusciranno a mettere a segno, come effetto netto di due opposti fenomeni: la ripresa in atto in uscita dalla pandemia e la crisi geopolitica.

La stretta monetaria ha prodotto condizioni del credito che sono divenute penalizzanti più velocemente di quanto non fosse atteso, aumentando il rischio percepito che le economie possano rallentare il passo al punto da invertire la tendenza ed entrare in recessione.

D'altra parte, l'inflazione e il sentiment economico in peggioramento hanno pesato sulla fiducia dei consumatori, creando crescenti preoccupazioni circa l'evoluzione della domanda.

Hanno così preso progressivamente piede i timori che le stime degli analisti sugli utili delle società per il 2022 e per il 2023 debbano essere riviste al ribasso, dal momento che i profitti delle aziende potrebbero essere messi sotto pressione dall'esaurirsi degli incentivi fiscali varati per contrastare l'impatto della pandemia, mentre l'inflazione fa lievitare i costi degli acquisti delle materie prime ed energia e i più elevati tassi d'interesse rendono più costoso finanziarsi.

A fronte di questo delicato contesto, molti fondi di investimento nel primo semestre 2022 hanno subito pesanti riscatti, contribuendo a innescare un movimento di sell-off che nei mercati azionari europei si è tradotto nella peggiore performance semestrale dal 2008, ovvero dai tempi della crisi finanziaria, mentre nel mercato USA la forte pressione in vendita ha fatto registrare la correzione di più ampia portata da oltre 50 anni.

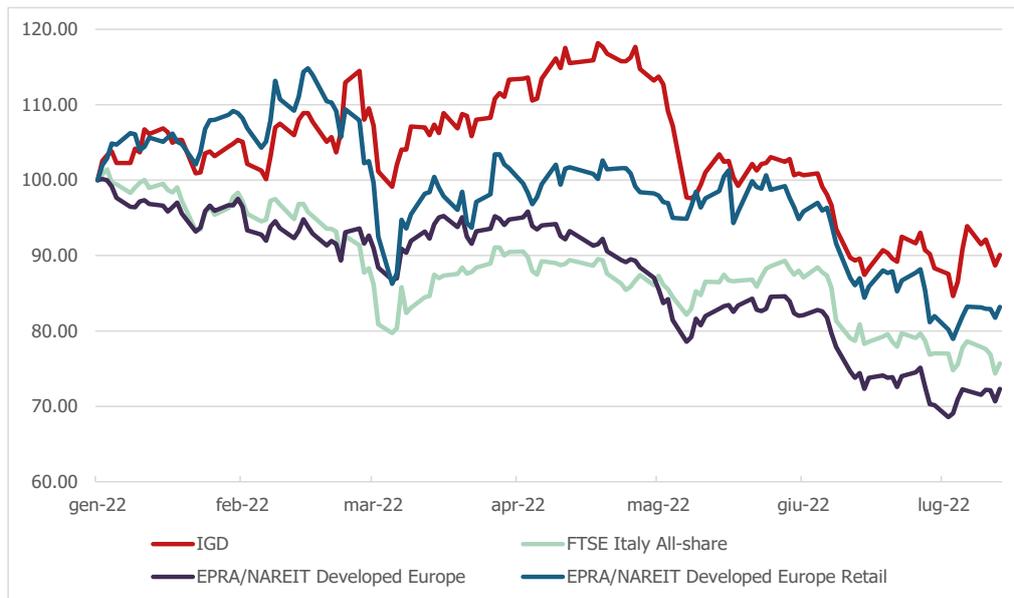
Anche successivamente alla chiusura del primo semestre, lo scenario non ha evidenziato elementi che indichino un cambiamento nell'atteggiamento degli investitori, ancora prevalentemente orientato in chiave "risk-off" nonostante i multipli borsistici abbiano raggiunto livelli inferiori alla media storica per molti settori.

Il dato record dell'inflazione annualizzata USA (+9,1%), che a giugno ha toccato il livello più elevato degli ultimi 40 anni superando le attese, prefigura del resto un prossimo intervento sui tassi tra i 75 e i 100 punti base, con un atteggiamento ancora più restrittivo da parte della Fed.

Sul listino italiano poi incide anche la delicata situazione politica interna, dopo la crisi di governo che si è aperta lo scorso 14 luglio.

In un contesto di mercati azionari orientati al ribasso, nel corso del primo semestre 2022 il titolo IGD, nonostante la performance assoluta negativa (-8,0%), ha sovraperformato l'intero set degli indici di riferimento. Particolarmente pesante la flessione fatta segnare dall'indice generale del settore a livello europeo, l'EPRA/NAREIT Developed Europe (-29,4%), e dall'indice del mercato azionario italiano, il FTSE Italy All-Share (-22,2%). Meno ampia la discesa dell'indice del segmento commerciale del comparto immobiliare, l'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (-17,0%), che accusa comunque una contrazione di dimensione più che doppia rispetto a quella subita da IGD.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 3.1.2022 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque broker in copertura al 30 giugno 2022 si attesta a 4,93 Euro. Due analisti hanno raccomandazioni orientate all'acquisto (Upside, Add), mentre tre analisti hanno un rating neutrale. Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2022 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 24 febbraio, per i risultati del Bilancio 2021;
- il 5 maggio, per i risultati del primo trimestre 2022.

Durante i primi sei mesi del 2022 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi virtuali, che hanno permesso di realizzare incontri con 32 investitori istituzionali, tra cui sei società di asset management incontrate per la prima volta.

Nelle due date del 17 e 19 gennaio IGD ha inoltre avuto luogo il virtual roadshow organizzato dallo Specialist Intesa Sanpaolo-IMI. La Società ha poi preso parte alla STAR Conference di Borsa Italiana a Milano il 23 marzo, oltre a una conference call con un investitore presente nell'azionariato. Il 12 maggio, il management di IGD ha partecipato all'evento virtuale Italian Investment Conference 2022, ospitato da Unicredit e Kepler Cheuvreux, che si è tenuto il 18 maggio. Il 29 giugno IGD era poi presente al Mid&Small Virtual Conference organizzata da Virgilio IR.

Calendario finanziario 2022

4 agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022.

3 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2022.

1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

Il 24 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021. 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 dodicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 23 marzo 2022 IGD ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario senior green non subordinato e non convertibile, fino all'importo massimo di Euro 500.000.000,00, da emettersi, in base alle condizioni di mercato, entro il 31 luglio 2022, e da offrire a investitori istituzionali in Italia e all'estero

In data 28 marzo 2022 IGD, in attesa di migliori condizioni di mercato, ha rinviato l'emissione obbligazionaria senior green non subordinata e non convertibile, dell'importo massimo di Euro 500.000.000,00, deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2022.

In data 14 aprile 2022 l'Assemblea degli Azionisti di IGD ha approvato il Bilancio di Esercizio 2022 di IGD SIIQ S.p.A., così come presentato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 24 febbraio 2022, che ha chiuso con un Utile netto pari ad Euro 54.093.401,45. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,35. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 24 febbraio 2022, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 38.619.666,05, da prelevare:

- per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 38.619.666,05, corrispondenti ad Euro 0,35 per azione.

Infine, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030 alla società Deloitte & Touche S.p.A.

In data 21 aprile 2022 è stato rimborsato a scadenza, per un importo pari ad Euro 153,6 milioni di Euro oltre a cedola interessi, un bond del valore nominale originario pari a 162 milioni di Euro.

In data 5 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2022.

Investimenti

Nel primo semestre 2022 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, i lavori di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova oltre alle attività di manutenzione straordinaria. Inoltre, nel periodo, ha concluso i lavori per la realizzazione delle nuove superfici all'interno degli spazi rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato contestualmente al restyling del primo piano del centro commerciale Casilino di Roma e i lavori di

creazione delle nuove superfici rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato del centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2022:

	30/06/2022
	Euro/ mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	3,27
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	1,04
Interventi di restyling in corso	1,14
Interventi di restyling conclusi nel 2022	1,14
Manutenzioni straordinarie	3,00
Altri	0,36
Totale investimenti effettuati	9,95

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del semestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 1.038 migliaia, relativo alla destinazione residenziale, mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel secondo semestre 2022, sono risultati pari a circa Euro 3.272 migliaia. Al 30 giugno 2022 sono stati sottoscritti complessivamente 22 preliminari di vendita/offerte irrevocabili di acquisto, di cui 5 nel primo semestre 2022, relativamente alle unità residenziali del sub ambito Officine Storiche.

Infine, nel corso del primo semestre 2022 è stata perfezionata la vendita di una unità residenziale e un box auto relativi al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Nel primo semestre 2022 si sono chiusi i lavori di realizzazione di nuove superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma e di creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nel trimestre ammontano rispettivamente ad Euro 228 migliaia e ad Euro 921 migliaia. Gli interventi di restyling perseguono la strategia, già ampiamente evidenziata nella relazione finanziaria e all'interno del bilancio di sostenibilità del 31 dicembre 2021, di qualificazione in *green* nell'ottica di raggiungimento degli obiettivi di *climate change*, di supporto

finanziario tramite strumenti di finanza sostenibile e di incremento del valore transabile dell'immobile.

Inoltre, al 30 giugno 2022 sono in corso i lavori di:

- restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 910 migliaia;
- avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 122 migliaia;
- avvio della progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso i centri commerciali Katanè di Catania e La Torre di Palermo. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 27 migliaia per Katanè e 82 migliaia per La Torre;
- progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. Al 30 giugno 2022 i lavori di progettazione eseguiti ammontano ad Euro 1 migliaia.



La Favorita (MN) – Piazza food



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo semestre 2022 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.999 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d’Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni.

1.9.// Il Portafoglio Immobiliare

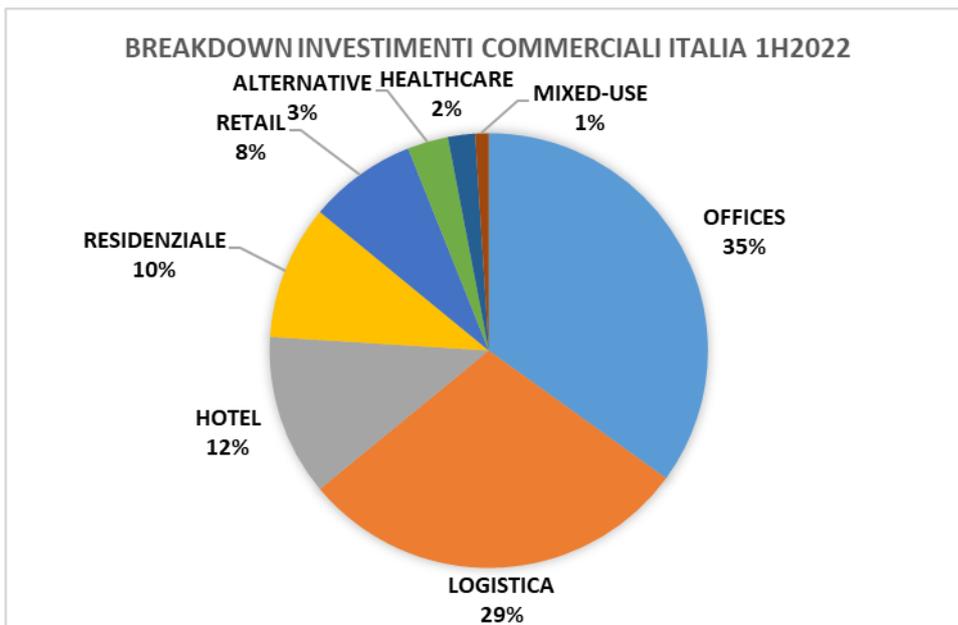
Nel paragrafo vengono riportati i principali dati relativi all’andamento del mercato immobiliare del primo semestre 2022 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell’andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

I volumi di investimento immobiliari commerciali in Italia nel primo semestre del 2022 sono stati elevati proseguendo sulla scia della seconda metà del 2021. Con un transato di 6,2 miliardi di Euro (+84% rispetto allo stesso semestre dell’anno precedente) il primo semestre del 2022 è stato il semestre migliore di sempre su base storica.

Il segmento Office è ritornato ad essere il primo con 2,2 miliardi di Euro di transato segnando una crescita di +192% rispetto allo stesso semestre del 2021. Il segmento logistica con 1,8 miliardi di Euro di transato ha registrato una crescita di +177%; si è registrata una crescita, sebbene contenuta, anche del segmento hotel con 728 milioni di Euro (+14% rispetto al primo semestre 2021); il residenziale con 643 milioni di Euro continua a crescere (+111% rispetto al primo semestre 2021); il segmento retail ha registrato un parziale recupero con un transato di 529 milioni di Euro (+118% rispetto al primo semestre 2021). L’alternativo, l’health-care e il mixed use hanno registrato invece una leggera flessione. Gli scenari economico-politici, tuttavia, già nel corso del primo semestre dell’anno sono peggiorati. Al riproporsi delle misure di contenimento per Covid attuate in Cina si è aggiunta l’impennata dei prezzi delle materie prime ed energetici dovuta allo scoppio della guerra Russo-Ucraina con conseguente impennata dell’inflazione e riduzione del potere d’acquisto delle famiglie, a cui le autorità monetarie hanno risposto con un aumento del costo del denaro. Alla luce di questo peggioramento delle condizioni macroeconomiche, nel secondo semestre dell’anno si prevede un rallentamento del mercato.

Grafico transato immobiliare commerciale Italia 1H2022



Fonte Cbre market 1H2022

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO SEGMENTO RETAIL

Il mercato immobiliare retail nel primo semestre 2022 si è chiuso con un volume di 530 milioni di Euro di transazioni registrando un incremento di +118% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, consolidando la ripresa evidenziata già a fine 2021. I comparti in cui si sono concentrate le maggiori transazioni sono il retail warehouse, il retail park e l'high street che insieme hanno costituito il 54% del volume transato. Il formato Centri Commerciali ha registrato alcune transazioni opportunistiche solo nel secondo trimestre confermando la mancanza di incontro tra investitori, ancora alla ricerca di occasioni vantaggiose, e proprietà che mantengono un atteggiamento di attesa rispetto a possibili cessioni. Sebbene si potesse ipotizzare una crescita di attività di investimento nel segmento retail nei prossimi mesi, la crescita dei tassi di interesse e del costo del credito dell'ultimo periodo rendono ipotizzabile una dilatazione dei tempi dovuta alla necessità di riallineare le aspettative di prezzo tra venditori e potenziali acquirenti.

Nel primo semestre 2022 il net yield dei centri commerciali si è attestato a 6,15% per i prodotti "prime" e a 7,75% per i prodotti "good secondary". Restano contratti gli yield del segmento high street rispettivamente a 3,10% per i prodotti "prime" e a 5,50% per i prodotti "good secondary". I canoni/mq prime dei Centri Commerciali si confermano a 960 €/anno.

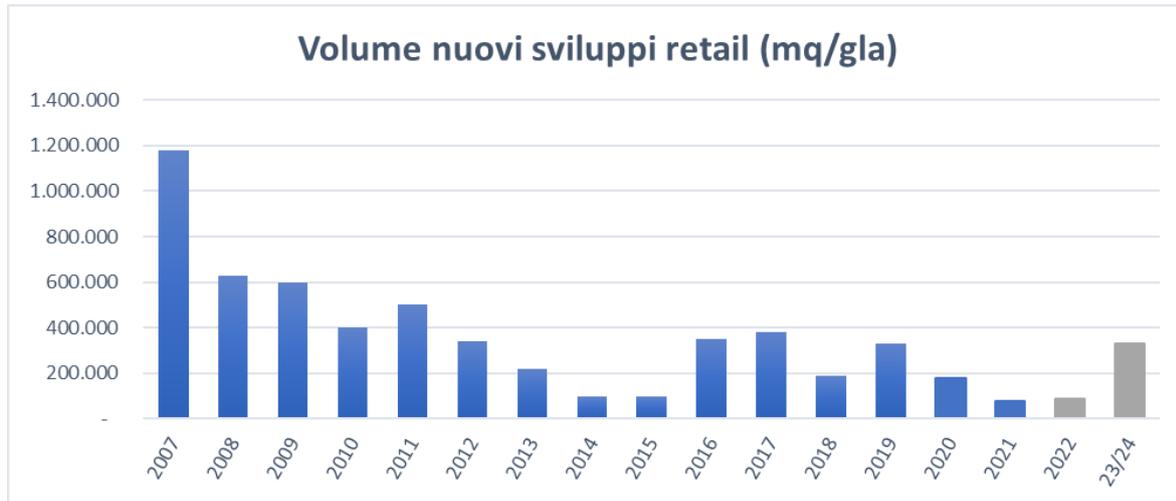
Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2011-1H2022



Fonte CBRE market 1H2022

L'OFFERTA E PIPELINE SETTORE RETAIL

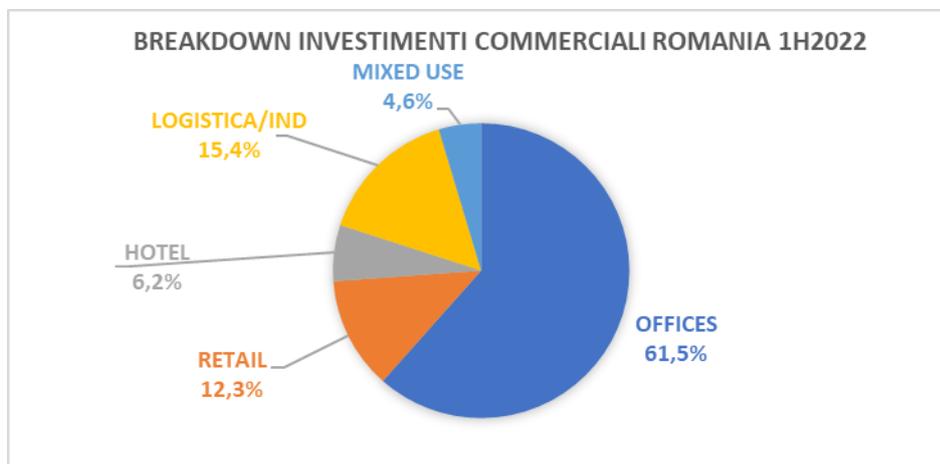
Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 giugno 2022 (GLA >10.000 mq)



Fonte CBRE market snapshot- retail 2Q2022

IL MERCATO IMMOBILIARE ROMENO SEGMENTO RETAIL

Il volume di investimenti commerciali totali in Romania nel primo semestre del 2022 è stato di 323 milioni di euro registrando un incremento di +6% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente. La suddivisione per classe immobiliare è la seguente:



Gli attori principali del mercato immobiliare romeno sono stati gli investitori stranieri prevalentemente austriaci (37%) ma è cresciuta la presenza degli investitori nazionali che nel primo semestre del 2022 sono stati coinvolti nel 18% del transato.

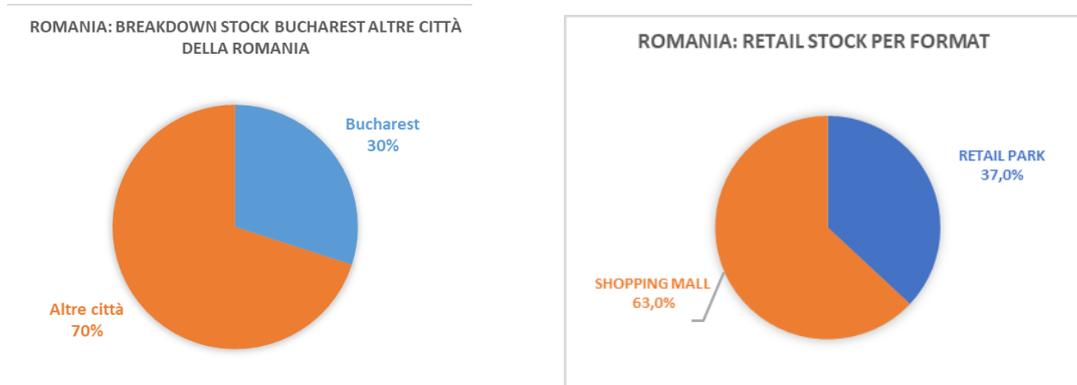
Il segmento commerciale retail ha registrato transazioni per circa 40ML di euro risultando la terza asset class per transazioni dopo l'office e l'industrial.

Nel 1H2022 sono stati immessi sul mercato ulteriori 36.500 di nuova GLA retail e lo stock totale ha raggiunto circa 4,03 milioni di mq di GLA.

La composizione dello stock evolve sempre più a favore del format retail park rispetto al classico della galleria commerciale - 37% retail park vs/ 63% gallerie commerciali – ed anche la pipeline in

costruzione di 172,000 mq di GLA prevista per fine 2023 sarà solo per il 47% della tipologia galleria commerciale.

La capitale Bucharest rimane di gran lunga la città con la maggiore concentrazione di GLA retail rispetto le restanti città di importanza regionale della Romania con un rapporto 30% a 70%.



I canoni “prime” nel 1H2022 hanno mantenuto il valore del semestre precedente di 45 €/mq/mese per l’high street mentre sono leggermente incrementati da 70/€/mq/mese a 75 /€/mq mese per le gallerie commerciali.

1.9.1. Il portafoglio immobiliare

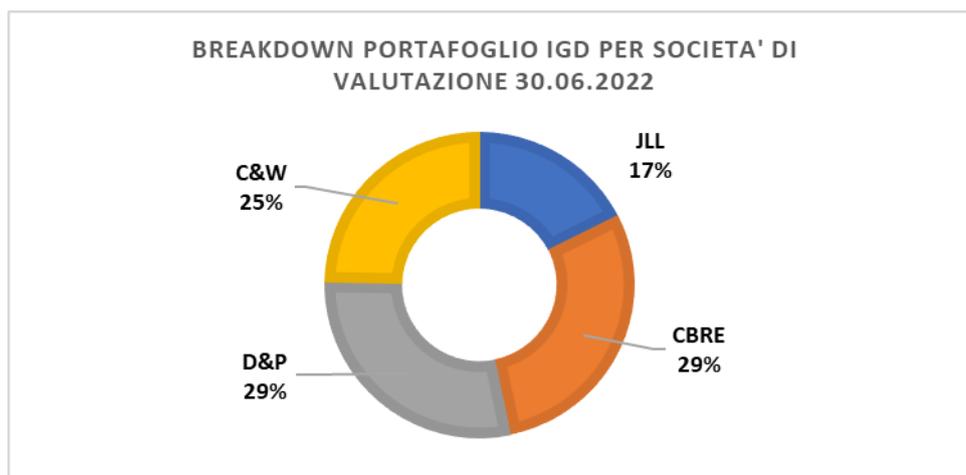
Con le valutazioni al 30 giugno 2022 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. ha registrato il valore di mercato di **2.143,5** milioni di Euro. Ad esso va aggiunto un portafoglio immobiliare in leasehold che alla stessa data ha raggiunto un valore di mercato di **28,04** milioni di Euro.

Il portafoglio immobiliare in leasehold dal primo semestre 2022 è costituito dalle sole gallerie commerciali di Nova (Villanova di Castenaso-Bologna) e Fonti del Corallo (Livorno) per l’uscita dal perimetro della galleria della Piave (San Donà di Piave - Venezia), a seguito della chiusura anticipata al 1 gennaio 2022 del contratto di masterlease.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA’

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito da immobili ad uso commerciale retail (il 96,34% 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 2022 sono concentrate in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll (già Duff&Phelps), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e JLL con mandati stipulati nel 2022 per la durata di un anno.

Percentuale di incidenza delle quattro società sul portafoglio immobiliare di IGD in termini di Fair Value


Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 30 giugno 2022 per valutatore in Italia e Romania

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.2022 Totale	Fair Value 30.06.2022 Italia	Fair Value 30.06.2022 Romania
C&W	530,07	530,07	0
CBRE	625,92	554,56	71,36
JLL	375,85	375,85	0
KROLL	611,66	547,96	63,70
Totale Patrimonio IGD	2.143,50	2.008,44	135,06

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2022 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	52	0	52
KROLL	82	7	89
JLL	40	0	40
C&W	40	0	40
Totale compensi	214	7	221

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2022 sono:

- "Iper e super: al 30 giugno la classe Iper e super conta diciannove immobili distribuiti su otto regioni del territorio italiano per un totale di circa 170.100 mq di GLA;
- "Gallerie e retail park": ventisette immobili distribuiti su dodici regioni del territorio italiano. Nel primo semestre del 2022 sono state completate le rimodulazioni riduttive degli ipermercati di Katané e La Torre rilasciando GLA a favore della galleria. Al 30 giugno il totale GLA categoria Gallerie/retail park si costituisce di circa 427.300 mq;
- "Altro": tale categoria si costituisce di 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 9.600 mq di GLA;

- “Progetto Porta a Mare”: un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 51.821 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 94.500 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 in Italia raggiungono quota 54, ripartite per categoria di immobile in:

- 19 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 IGD per asset class al 30 giugno 2022

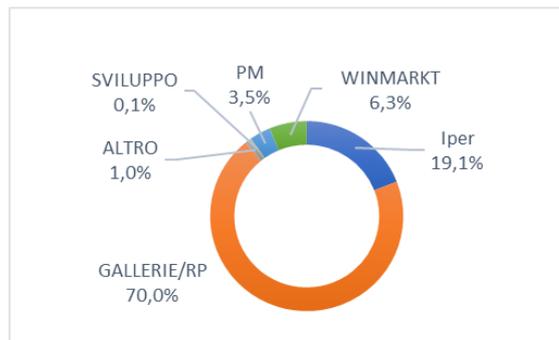
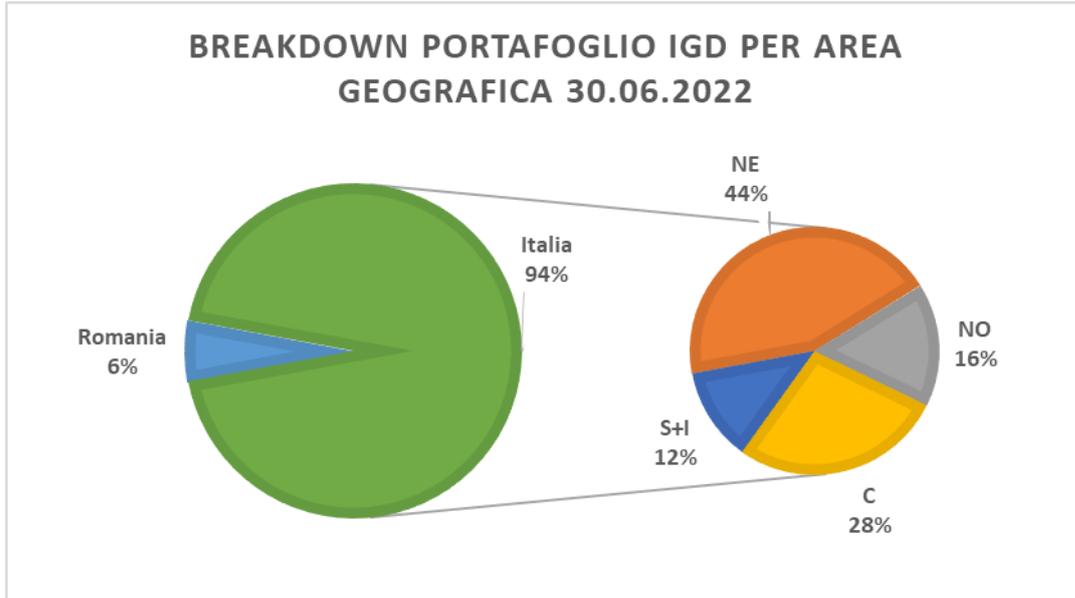


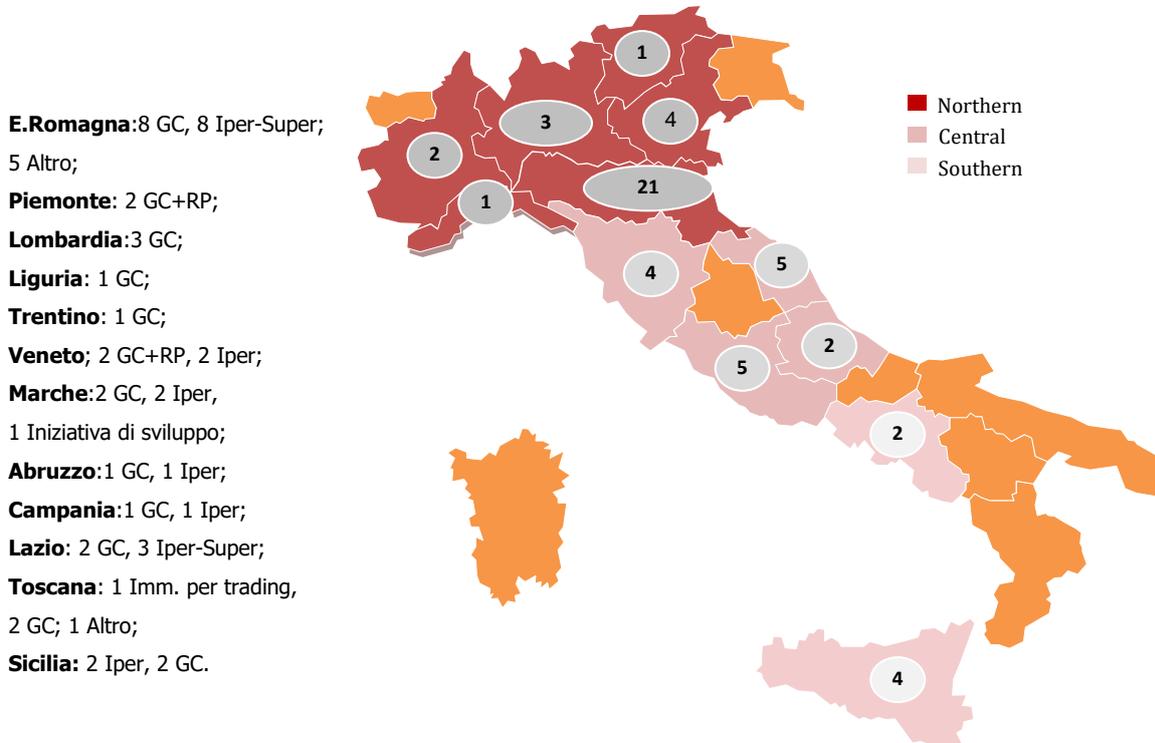
Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 30 giugno 2022



PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold si costituisce di due gallerie commerciali per un totale di circa 20.000 mq di GLA ubicate in Italia rispettivamente a Villanova di Castenaso (Bo) e Livorno.

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2022



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 30.06.2022



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/Are esterne (mq)	Proprietà Immobiliare	Titolarietà Ramo/Rami d'azienda	Data apertura	Data ultimo ampliamento/restyling/modulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superficiali	N. Altro/Are esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
SGR - D&P	Ipermercato CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)			IGD SIDIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	2003	//	100%	Piena Proprietà (solo ipermercato + MS da riduzione Iper)		5			//	Ipercoop	9.359
JLL	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SIDIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	2010	//	100%	Piena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020
JLL	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD MANAGEMENT SINOQ	IGD SERVICE Srl	2004	//	100%	Piena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4	900	Game 7 Athletics, Oviesse, Terranova, Ms & Clay	Superstore Despar (non di proprietà)	4.500	
JLL	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SIDIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	2005	//	100%	Piena Proprietà (Ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
JLL	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.952	3.200	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1998	2017	100%	Piena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Unieuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS, Kabi, Casa, Massons du Monde, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
JLL	Centro Commerciale e Retail Park Conà	Conegliano (TV)	20.466	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2010	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100%	Piena Proprietà	58	9	1.550	Mason du Monde, Conbipel, H&M, Librerie Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 6.972 mq da dicembre 2019 -AV 4.356	
JLL	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1992	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Kiko, GameStop, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Retail Park Odoli	Chiozza (VE)	9.329	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2015		100%	Piena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Deichthon, Trony, Happy Casa	Ipercoop	7.490
C&W	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1989	2015	100%	Piena Proprietà	33	4	1.450	Librerie Coop, Unieuro, Scarpe&Scarpe, Peppo, Portobello	Ipercoop	11.480	
C&W	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	13.462	543	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2001	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2022	100%	Piena Proprietà	35	5	1	1.730	Deichthon, Deichmann, Portobello, Unieuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 8.360 mq da dicembre 2019
C&W	Centro Commerciale d'Albruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2001	2014	100%	Piena Proprietà	45	7	3	1.730	Unieuro, Piazza Italia, Terranova, HappyCase, Kabi	Ipercoop	14.127
C&W	Centro Commerciale Lungo Savo	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2002	//	100%	Piena Proprietà	23	1		850	Librerie Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.476
C&W	Centro Commerciale Le Matriche	Faenza (RA)	25.343	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà	42	10	2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Deichthon, Bricofer	Ipercoop	NB nuova GLA ridotta 2019 mq 6.163 AV mq 3.996	
C&W	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.015	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1992	2012 (Zara p1)	100%	Piena Proprietà	60	7			OVS, Medaworld, King Sport, Terranova	Ipercoop	15.862
C&W	Centro Commerciale Lame	Bologna (BO)	6.183	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1996	2003	100%	Piena Proprietà	43	1			Librerie Coop, Douglas, Amici di Casa Coop, Original Marines, Peppo	Ipercoop	15.201
CBRE	Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	20.975	1.850	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2002	2017	100%	Piena Proprietà	46	8	1	2.200	Piazza Italia, HappyCase, H&M, Multiplex Stelle, Kabi, Casa, Clayton, Diverso	Ipercoop	9.614
CBRE	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	7.269	4.273	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2002	2019 restyling parziale e nuova MS PT - 2021 riduzione Iper - 2022 nuova Galleria P1	100%	Piena Proprietà	27	7	2	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur, Peppo;	Ipercoop	5.870
CBRE	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	15.252	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2010	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100%	Piena Proprietà	44	5	1.700	Expert, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.203	
CBRE	Piazza Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.083	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2014	//	100%	Piena Proprietà	23	1			Unieuro/Coop	Coop	1.440
CBRE	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.400	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1996	2007	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			Ovi, Piazza Italia, Gallope, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	11.000
CBRE	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1996	//	100%	Piena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)	4				Medaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Peppo	//	//
CBRE	Galleria Commerciale Punta di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2011	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	88	7	2.854	H&M, Unieuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	12.625	
CBRE	Galleria Commerciale Maremà	Grosseto (GR)	17.121	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2016	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6	3.000	Piazza Italia, Deichthon, Zara, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//	
CBRE	Centro Commerciale Katanè	Gravina di Catania (CT)	14.925	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2009	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100%	Piena Proprietà	67	6	1.320	Adidas, Euronics, OVS, Conbipel, Piazza Italia,	Ipercoop	7.221	
D&P	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecelo (RM)	36.079	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà	99	16	3.800	Desigual, Bata, Azzura Sport, H&M, Piazza Italia, Ovi, Scarpamondo, New Yorker, Euronics	Ipercoop	5.262	
D&P	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2003	//	100%	Piena Proprietà (solo ipermercato + MS da riduzione Iper)		5			Conbipel, Euronics, Peppo, HappyCase	ved. Iper Fonti	
D&P	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.130	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SERVICE Srl	1994	2006	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	40	4	presente distributore di proprietà Coop Lombardia	1.280	Oviesse, Euronics, Peppo, DM	Ipercoop (non di proprietà)	//
D&P	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.987	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	1999	2014	100%	Piena Proprietà	66	9	2.650	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann,	Ipercoop	9.570	
D&P	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	23.672	//	IGD MANAGEMENT SINOQ	IGD SERVICE Srl	2003	2015	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8	2.500	OVS, H&M, Notorious cherna, Roadhouse, Scarpe&Scarpe,	Ipercoop (non di proprietà)	//	
D&P	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovio	Mondovì (CN)	17.194	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2007	2014	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	39	8	4.500	Jysk, OVS, Librerie Coop, Brico IO, Foot Locker	Ipercoop (non di proprietà)	12.550	
D&P	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.250	//	IGD SIDIQ SPA	IGD SERVICE Srl	2005	//	100%	Piena Proprietà	15	2	1.320	UCI, WeArena, TEDI	Despar	3.715	
D&P	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Asi (AT)	15.994	245	IGD SIDIQ SPA	IGD SIDIQ SPA	2009	//	100%	Piena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5	1.450	Deichmann	Il Gigante (non di proprietà)	//	
D&P	Supermercato Aquilèb	Ravenna (RA)	//	//	IGD SIDIQ SPA	Gestore Ancora Alimentare	//	//	100%	Piena Proprietà (Supermercato)					//	Famila	2.250
	Centro Nova	Vilanova di Castellazzo (BO)	12.640	//	CSDI SPA e COPAIN HOLDING SPA	IGD SERVICE Srl	1995	2008	//	Master Leasing	55	7	2.400	H&M, Librerie Coop, Bershka, Piantaso, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.268	
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.054	//	Fondo Mario Negri	IGD SIDIQ SPA	2003	//	//	Master Leasing	55	2	1.600	Oviesse; Librerie Coop, Bata, Swarovski	Ipercoop		

ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commercial e mq	Net Salling Area	Circulatio n (sqm) Rented	Rentable Warehouse/ office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/ restyling	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita	N. medie superficiali	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Winmarkt Grand Omnia Center	Ploiesti	19.689	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, Fianco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Winmarkt Big	Ploiesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	//		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Winmarkt	Galati	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2005		100	Piena Proprietà	36	//		H&M, B&B, Sevd, Jolidon, Bigotti, Massini, Pepco, CGS	Billa	827	569
Winmarkt	Ramnicu Valcea	7.913	7.684	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	//		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jolidon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Winmarkt	Piatra Neamt	5.948	4.879	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	//		H&M, Sevd, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Winmarkt	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	//		Carrefour Market, Leonardo, Jolidon, Altex, Vodafone, Sevd, Pepco	Carrefour	673	550
Winmarkt	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1975	2013		100	Piena Proprietà	29	//		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Winmarkt	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	//		H&M, B&B Collection, Leonardo, Altex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Winmarkt	Cluj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	//		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Winmarkt	Bistrita	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2005		100	Piena Proprietà	33	//		Altex, Leonardo, dm drogerie, fast-food Pizamania, Pepco			
Winmarkt	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	//		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jolidon, Vodafone	Carrefour	680	680
Winmarkt	Slatina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	//		Altex, Telekom, B&B	Carrefour	553	505
Winmarkt	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	//		Carrefour, Reshoes, Jolidon	Carrefour	527	527
Winmarkt	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	//		Pepco			
TOTALE Gallerie		91.743	79.099	1.607	8.388													
Winmarkt Junior	Ploiesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	2						
TOTALE Generale		94.755	81.236	2.151	8.719													

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

Nel primo semestre del 2022 non si sono verificate variazioni di perimetro del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD.

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

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD						Iniziativa di sviluppo diretta Progetto Porta a Mare		Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (FRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)				
Valore contabile 31.12.2021	423,84	1.481,62	20,82	1.926,28	135,78	2.062,06	2,51	75,90	2.140,47	31,12	1,35	2.172,94
Incrementi per lavori 2022	0,00	2,22	0,05	2,27	0,55	2,82	0,00	4,31	7,13	0,17	0,00	7,30
Cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(0,37)	(0,37)	0,00	(1,35)	(1,72)
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	2,83	0,00	2,83	0,00	2,83	0,00	0,00	2,83	0,00	0,00	2,83
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(14,24)	12,74	0,16	(1,34)	(1,27)	(2,61)	0,03	(3,98)	(6,56)	(3,25)	0,00	(9,81)
Valore contabile 30.06.2022	409,60	1.499,41	21,03	1.930,04	135,06	2.065,10	2,54	75,86	2.143,50	28,04	0,00	2.171,54

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, uno ad insegna Despar 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 dei fabbricati di questa classe di immobili sono previste a carico del conduttore. La categoria ipermercati e supermercati al 30 giugno 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Iper/Super	30/06/2022
JLL	28%
CBRE	12%
KROLL	7%
C&W	53%
TOTALE	100%

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

CBRE, C&W e JLL hanno utilizzato una durata standard di 10 anni per tutti gli asset, mentre KROLL ha utilizzato una durata di 15 anni.

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato 409,60 milioni di Euro registrando una riduzione di valore di -3,36% (-14,24 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione di valore è dovuta alla rimodulazione degli ipermercati dei centri commerciali Katané e La Torre. A perimetro costante, cioè escludendo i suddetti iper, la categoria immobiliare iper/super ha registrato un aumento di valore di + 1,62% (+6,16 milioni di Euro in valore assoluto).

Il tasso di attualizzazione medio ponderato si è attestato al 6,73% incrementando di +0,40% rispetto al semestre precedente a seguito delle stime in crescita del tasso di inflazione mentre il gross cap out medio ha subito un incremento di +0,07% attestandosi al 6,29%.

Il gross initial yield medio ponderato è incrementato di +0,08% attestandosi a 6,14%.

Anche per questo semestre 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 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

Gallerie/RP	30/06/2022
JLL	17%
CBRE	29%
KROLL	33%
C&W	21%
TOTALE	100%

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 KROLL ha utilizzato una durata standard di 15 anni.

Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di 1.499,41 milioni di Euro segnando un incremento di +1,20% rispetto all'anno precedente (+17,79 milioni di Euro in valore

assoluto) per l'incremento di dimensione delle gallerie Katané e La Torre a seguito della rimodulazione dei rispettivi ipermercati. A perimetro costante, cioè escludendo le suddette gallerie, la categoria immobiliare gallerie/rp ha registrato un aumento di valore di +0,81% (+10,98 milioni di Euro in valore assoluto).

Il tasso di attualizzazione medio ponderato è incrementato di +0,24% rispetto al semestre precedente attestandosi al 7,34% a seguito delle stime in crescita del tasso di inflazione mentre il gross cap out medio totale ha registrato una decompressione più contenuta di +0,03% assestandosi al 7,20%.

Il gross initial yield medio della categoria Gallerie/RP ha registrato un'incidenza del 6,70% segnando un incremento di +0,13% rispetto al semestre precedente.

Al 30 giugno 2022 il financial occupancy rate ha registrato ancora un lieve recupero di 0,02% rispetto al semestre precedente attestandosi a 93,96%.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2022 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 2022 il fair value è stato stimato pari a 2,54 milioni di Euro sostanzialmente in linea con la valutazione dell'anno precedente.

PROGETTO PORTA A MARE (TRADING)

Al 30 giugno 2022 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 al 30 giugno 2022 di 296 mq di SLP relativi alle ultime unità abitative la cui vendita è prevista nel 2022;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 20.537 mq di SLP, che ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e per il quale sono iniziate le attività di vendita della componente residenziale nel 2021;
- 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 2022 è stato di 75,86 milioni di Euro registrando un decremento di -0,06% (400 mila Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente nonostante l'avanzamento dei lavori del cantiere Officine destinazione residenziale e commerciale. La mancata crescita di valore è da attribuirsi all'incremento dei costi di costruzione e dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

Si ricorda che nel valore di mercato al 30 giugno 2022 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 2022 ha registrato un incremento di valore di +1,06% (+0,21 milioni di Euro in valore assoluto) assestandosi sul valore di 21,03 milioni di Euro. La categoria “Altro” al 30 giugno 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2022
JLL	1%
KROLL	99%
TOTALE	100%

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 2022 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE e D&P con la seguente proporzione in base all’incidenza sul FV:

Winmarkt	30/06/2022
CBRE	53%
KROLL	47%
TOTALE	100%

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

Il fair value al 30 giugno 2022 di questa asset class è stato valutato 135,06 milioni di Euro registrando un decremento di -0,53% (-0,72 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente.

Il gross initial yield medio delle gallerie al 30 giugno 2022 pur rimanendo a buoni livelli ha registrato una riduzione di -0,04% attestandosi a 7,56% per incremento della vacancy.

Il tasso di attualizzazione medio delle gallerie è incrementato di 0,19% rispetto al semestre precedente attestandosi a 8,05% anche in questo caso a seguito dell’incremento delle stime di inflazione future.

Il gross cap out medio delle gallerie si è attestato al 7,92% registrando una leggera contrazione di -0,11% rispetto all’esercizio precedente.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha segnato una contrazione di -1,73% attestandosi a 92,87%.

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

Riepilogo dati al 30.06.2022:

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	<i>gross initial yield</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale a regime/mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati e Supermercati	19	170.112	6,14%	6,73%	6,73%	100%	147	140
Gallerie commerciali Italia	27	427.300	6,70%	7,34%	7,34%	93,96%	224	236
Totale Italia IPER e Gallerie	46	597.412	6,58%	7,21%	7,21%	95,23%	201	209
Gallerie Romania	14	91.381	7,56%	7,92%	8,05%	92,87%	97	102
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	688.793	6,32%	6,73	6,92%	94,96%	188	194

Riepilogo dati al 31.12.2021:

	<i>N° di asset</i>	<i>Superficie lorda affittabile GLA(mq)</i>	<i>gross initial yield</i>	<i>gross cap out</i>	<i>tasso medio ponderato di attualizzazione</i>	<i>tasso di occupazione finanziaria</i>	<i>canone di locazione annuale a regime/mq</i>	<i>Erv/mq</i>
Ipermercati e Supermercati	19	173.350	6,06%	6,22%	6,34%	100%	150	145
Gallerie commerciali Italia	27	425.585	6,57%	7,17%	7,10%	93,93%	225	235
Totale Italia IPER e Gallerie	46	598.935	6,45%	6,96%	6,93%	95,16%	202	209
Gallerie Romania	14	91.408	7,6%	8,03%	7,86%	94,60%	101	103
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	690.343	6,22%	6,69%	6,66%	95,11%	188	194

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

Categoria	Valore contabile 30/06/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	409,60	fair value	409,60	423,84	(14,24)
Gallerie commerciali Italia	1.499,41	fair value	1.499,41	1.481,62	17,79
Altro	21,03	fair value	21,03	20,82	0,21
Totale Italia	1.930,04		1.930,04	1.926,28	3,76
Gallerie Commerciali Romania	132,26	fair value	132,26	133,08	(0,82)
Altro Romania	2,80	fair value	2,80	2,70	0,10
Totale Romania	135,06		135,06	135,78	(0,72)
Totale Gruppo IGD	2.065,10		2.065,10	2.062,06	3,04

Categoria	Valore contabile 30/06/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Terreni e costi accessori	2,54	costo rettificato / Fair value	2,54	2,51	0,03
Iniziative di sviluppo dirette	2,54	costo rettificato / Fair value	2,54	2,51	0,03

Categoria	Valore contabile 30/06/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Progetto Porta a Mare	75,86	fair value/costo rettificato	75,86	75,90	(0,04)

Categoria	Valore contabile 30/06/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	28,04	fair value	28,04	31,12	(3,08)
Totale diritti d'uso	28,04		28,04	31,12	(3,08)

Categoria	Valore contabile 30/06/2022	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Attività destinate alla vendita	0,00	fair value	0,00	1,35	(1,35)
Attività destinate alla vendita	0,00		0,00	1,35	(1,35)

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2022		Valore di mercato 30/06/2022	Valore contabile 31/12/2021	Variazione
Totale	2.171,54		2.171,54	2.172,94	(1,40)

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 30.06.2022 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	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
Totale						2,54		

1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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

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

ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA

PROPRIETÀ: PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DATA RAPPORTO: 22 LUGLIO 2022

DATA VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2022

NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CL/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-220630-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 14 Aprile 2020, con ulteriore lettera di estensione dell'incarico datata 8 marzo 2022, 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 nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-01-ITA*.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-01-ITA*.

1.2 LE PROPRIETÀ

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
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 Lama

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,

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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 2021. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

1.6 BASI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-01-ITA*.

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici forniteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-01-ITA*.

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

1.13 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-01-ITA*.

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

1.14 COMMENTO SUI FATTORI ESG

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

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

per poter dimostrare pienamente se un valore addizionale possa essere attribuito a tali edifici.

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

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

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

Dovete 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 chiedergli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: GUERRA IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

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:

€522.040.000

(Cinquecentoventiduemilioni e quarantamila Euro)

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-220630-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-220630-01-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-220630-01-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 sfitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

L'arco temporale assunto è pari a 10 anni. Il valore finale associato alla proprietà è determinato capitalizzando il canone del periodo successivo a quello finale del cash flow ad un tasso che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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

NOTA ESPLICATIVA SULLE CONDIZIONI DI MERCATO: GUERRA IN UCRAINA

Nonostante l'iniziale ripresa dell'economia dalla pandemia, l'Italia sta al momento sperimentando un più alto livello di incertezza a causa degli impatti globali della guerra in Ucraina, dall'aumento delle pressioni inflazionistiche, con l'inflazione cresciuta significativamente, alle tensioni in diversi settori lavorativi, in cui è forte la minaccia di azioni sindacali in risposta all'aumento del costo della vita. Abbiamo notato in Italia un incremento dei tassi di interesse, una contromisura messa in atto per contenere l'inflazione, con un conseguente aumento del costo del denaro. Questi fattori stanno avendo un impatto sulla crescita e sull'indice del clima di fiducia dei consumatori.

Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente in risposta a più ampi cambiamenti politici ed economici, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, in quanto è importante per comprendere il contesto di mercato in cui è stata redatta l'opinione di valore.

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:

€522.040.000

(Cinquecentoventiduemilioni e quarantamila Euro)

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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-220630-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €530.112.730.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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

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


JOACHIM SANDBERG FRICS
 Legale Rappresentante sede secondaria italiana


MARIACRISTINA LARIA MRICS
 Partner

Allegati che formano parte di questo rapporto:

SEZIONE A TERMINI D'INCARICO



IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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

PER: GRUPPO IGD
ATTENZIONE: DOTT. ROBERTO ZOIA
PROPRIETA': PORTAFOGLIO IMMOBILIARE escluso terreno
DATA DEL RAPPORTO: 22 LUGLIO 2022
DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2022
NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CLI/IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertValPerBilancio-220630-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 14 Aprile 2020, con ulteriore lettera di estensione dell'incarico datata 8 marzo 2022, 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 nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-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
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 Lama

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

IGD-GRUPPOIGDNO5VILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220530-01-ITA

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 2021. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

1.5 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata per scopo di bilancio.

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

CANONE DI MERCATO

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

1.7 ASSUNZIONI SPECIALI

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

Questa valutazione non è soggetta ad Assunzioni Speciali.

IGD-GRUPPOIGDNO SVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

1.8 DEROGHE

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

1.9 RISERVE

La valutazione non è soggetta a Riserve.

1.10 SOPRALLUOGO

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

1.11 MISURAZIONI

Se non diversamente specificato, le superfici utilizzate per la Valutazione sono basate sulle superfici fomiteci e calcolate sulla base della prassi di mercato locale. Dettagli sulle superfici sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-ITA*.

1.12 SUPERFICI

Fonte delle superfici

Abbiamo utilizzato le superfici fomiteci da Gruppo IGD.

1.13 COMMENTO SUI FATTORI ESG

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

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

Tuttavia, va notato che il mercato sta evolvendo a causa del focus sia da parte degli inquilini che degli investitori sulle credenziali di sostenibilità dell'immobile. Ci aspettiamo che la consapevolezza rispetto alle questioni ESG crescerà in tutti i settori del mercato immobiliare.

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti fomiteci dal Cliente per garantire che la Proprietà soddisfi

IGD-GRUPPOIGDNO SVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

requisiti ESG di legge, allora questi ricavi/costi vengono riflessi nella valutazione. Questo è in linea con l'ultima linea guida della RICS.

1.14 FONTI DELLE INFORMAZIONI

Oltre che sulle informazioni stabilite da noi, abbiamo fatto affidamento su informazioni ottenute da Gruppo IGD così come elencato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. *IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-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 sospenso stabiliti dalla legislazione ed in materia urbanistica, etc., e che tali informazioni siano aggiornate.

1.15 COMMENTO GENERALE

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

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

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

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

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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 valutazione *Rif. IGD-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-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-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630-01-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-GruppoIGDNoSviluppi-CertVal-220630.01-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

IGD-GRUPPOIGDNOSVILUPPI-CERTVALPERBILANCIO-220630-01-ITA

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:

€519.500.000

(Cinquecentodiciannovemilionicinquecentomila 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-220630-01-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €527.537.325.

5. CONFIDENZIALITA'

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

6. DIVULGAZIONE

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

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

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

7. AFFIDAMENTO

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

- (i) voi;
- (ii) altre parti che abbiamo firmato una Lettera di Affidamento (Reliance Letter).

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

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


JOACHIM SANDBERG FRICS
 Legale Rappresentante sede secondaria italiana


MARIACRISTINA LARIA MRICS
 Partner

Allegati parte del presente rapporto:

SEZIONE A LETTERA D'INCARICO

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

Data del Rapporto	26 Luglio 2022
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili cielo terra, porzioni immobiliari e terreni facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	Il portafoglio oggetto di valutazione è costituito da 4 centri commerciali (galleria e ipermercato) in Italia e 5 in Romania; 4 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 22-64VAL-0082 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	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 096-22 del 14 marzo 2022 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario l'11 aprile 2022.
Data di Valutazione	30 Giugno 2022
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 30 Giugno 2022: €625.919.500,00 (EURO SEICENTO VENTICINQUE MILIONI NOVECENTO DICIANNOVE MILA CINQUECENTO/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	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 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

www.cbre.it

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano
 C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.
 Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd
 Regulated by RICS



[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.

Aumento della Volatilità di Mercato	Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione (che porta a tassi di interesse maggiori) e i recenti eventi geopolitici in Ucraina – sommati, in alcuni mercati, agli effetti in corso dovuti alla pandemia Covid-19 – ha aumentato la probabilità di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine. L'esperienza passata ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di così elevata volatilità. Evidenziamo pertanto che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione.
Assunzioni Speciali	Nessuna
Conformità agli Standard Valutativi	<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>
Considerazioni sulla Sostenibilità	<p>Ove appropriato, la sostenibilità e le questioni ambientali sono parte integrante dell'approccio valutativo. Per "sostenibilità" si intende la considerazione di questioni come l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere e la responsabilità aziendale che possono avere o hanno un impatto sulla valutazione di un bene. In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.</p> <p>La sostenibilità ha un impatto sul valore di un bene, anche se non esplicitamente rilevato. I valutatori riflettono i mercati, non li controllano. Laddove riconosciamo gli impatti sul valore della sostenibilità, stiamo riflettendo la nostra comprensione</p>

di come i partecipanti al mercato includono i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e l'impatto sulle valutazioni di mercato.

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 Comuni di Investimento, nonché in applicazione al DM 30/2015 del 05 marzo 2015.

Indipendenza

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.

Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse

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.

Non riteniamo che questo precedente coinvolgimento rappresenti un conflitto di interessi.

Dichiarazione

CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.

Reliance

Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:

(i) il Destinatario del Report; e

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

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

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083

IGD SIIQ SPA

DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2022

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.

Pubblicazione

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.

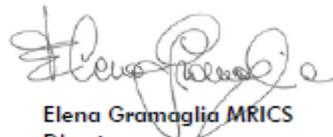
Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate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

In fede

In fede



Davide Cattarin
Amministratore Delegato



Elena Gramaglia MRICS
Director
RICS 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

CBRE Valuation S.p.A.
Valuation & Advisory Services
Piazza degli Affari, 2
20123 Milano
Project reference: 22-64VAL-0083
22-64VAL-0082

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

Data del Rapporto	26 Luglio 2022
Destinatario (o Cliente)	IGD SIIQ SpA Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 40127 Bologna (BO) Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia
La Proprietà	Immobili cielo terra e porzioni immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare di IGD SiiQ, come da tabella allegata.
Descrizione della Proprietà	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 22-64VAL-0082 per il portafoglio in Romania, del quale si riportano i soli dati conclusivi.
Scopo della Titolarità	Investimento.
Incarico	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 096-22 del 14 marzo 2022 sottoscritti tra CBRE e il Destinatario l'11 aprile 2022.
Data di Valutazione	30 Giugno 2022
Capacità del Valutatore	Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.
Scopo della Valutazione	Informativa finanziaria per inserimento nel documento di bilancio societario.
Valore di Mercato	Valore di Mercato al 30 Giugno 2022: €550.060.000,00 (EURO CINQUECENTO CINQUANTA MILIONI SESSANTA MILA/00) al netto di I.V.A.
Contratto di Servizio	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

CBRE VALUATION S.p.A. piazza degli Affari 2 20123 Milano
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - 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.

Aumento della Volatilità di Mercato Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione (che porta a tassi di interesse maggiori) e i recenti eventi geopolitici in Ucraina – sommati, in alcuni mercati, agli effetti in corso dovuti alla pandemia Covid-19 – ha aumentato la probabilità di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine. L'esperienza passata ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di così elevata volatilità. Evidenziamo pertanto che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione.

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.

Considerazioni sulla Sostenibilità Ove appropriato, la sostenibilità e le questioni ambientali sono parte integrante dell'approccio valutativo. Per "sostenibilità" si intende la considerazione di questioni come l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere e la responsabilità aziendale che possono avere o hanno un impatto sulla valutazione di un bene. In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influenzare il valore. Tali fattori includono i principali rischi ambientali, come inondazioni, efficienza energetica e clima, nonché questioni relative alla progettazione, configurazione, accessibilità, legislazione, gestione e considerazioni fiscali - così come uso del suolo attuale e passato.

La sostenibilità ha un impatto sul valore di un bene, anche se non esplicitamente rilevato. I valutatori riflettono i mercati, non li controllano. Laddove riconosciamo gli impatti sul valore della sostenibilità, stiamo riflettendo la nostra comprensione di come i partecipanti al mercato includono i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e l'impatto sulle valutazioni di mercato.

Assunzioni	<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>
Deroghe dalle Assunzioni Standard	Nessuna.
Valutatore	<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>
Indipendenza	<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 parte dello stesso gruppo] ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali avuti in Italia.</p>
Coinvolgimenti Precedenti e Conflitto di Interesse	<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>
Dichiarazione	<p>CBRE S.p.A. ha svolto servizi di Valutazione e servizi Professionali per conto del Destinatario per più di quindici (15) anni.</p>
Reliance	<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</p>

IGD SIIQ SPA | CBRE PROJECT REFERENCE 22-64VAL-0083

IGD SIIQ SPA

DATA DI VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2022

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.

Publicazione

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.

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.

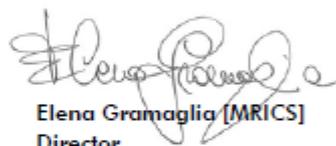
In fede



Davide Cattarin
Amministratore Delegato

In nome e per conto di
 CBRE Valuation S.p.A.
 +39 02 9974 6900
 Davide.Cattarin@cbre.com
 CBRE Valuation S.p.A.
 Valuation & Advisory Services
 Piazza degli Affari, 2
 20123 Milano
 Project reference: 22-64VAL-0083
 22-64VAL-0082

In fede



Elena Gramaglia (MRICS)
 Director
 [RICS Registered Valuer]

In nome e per conto di
 CBRE Valuation S.p.A.
 +39 02 9974 6900
 Elena.Gramaglia@cbre.com

CBRE – Valuation & Advisory Services

T: +39 02 9974 6000

F: +39 02 9974 6950

W: www.cbce.it



Valuation Advisory

Certificato di Valutazione

Cliente: IGD SiQ SpA

Proprietà: Retail Portfolio

06/2022



Milano, 30/06/2022

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 5 Ipermercati/Supermercati, 4 Gallerie, 2 Retail Park e 1 Area Fitness.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 11 aprile 2022, 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

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. Nota esplicativa sull'Ucraina

Il 24 febbraio 2022 le Forze Armate Russe sono entrate in Ucraina e ne è scaturito un conflitto.

Alla data della stesura del presente rapporto (29/06/2022) la portata del conflitto e il suo impatto a lungo termine non sono noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità nei mercati azionari globali e si prevedono delle conseguenze in relazione al costo e alla disponibilità di energia e risorse naturali in particolare in Europa. C'è il rischio che il conflitto possa intensificarsi e coinvolgere direttamente i Paesi della NATO.

Sono state imposte delle sanzioni alla Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare al di fuori dell'area interessata dal conflitto è ad oggi sconosciuto e, in questa fase, non ci sono evidenze che il mercato delle transazioni e l'atteggiamento di acquirenti e venditori sia cambiato. Si può quindi descrivere il mercato come funzionante anche se ancora all'indomani della crisi determinata dal COVID-19.

Di conseguenza, e per evitare dubbi, la presente valutazione non è segnalata come soggetta a "incertezza materiale della valutazione" come definito da VPS 3 e VPGA 10 di RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata introdotta per garantire trasparenza e per fornire maggiori dettagli riguardo al contesto di mercato entro il quale è stato espletato il presente incarico di valutazione. Nella consapevolezza che le condizioni di mercato potrebbero cambiare rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

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.

Il Soggetto Responsabile per la presente Valutazione è il Dott. Massimo Livi, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del Rapporto di Valutazione; la detta è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Bianchi MRICS, Head of Valuation Advisory, Dott. Hugo Carlota MRICS, Head of Retail Valuation Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A. e svolta da Lorenza Mariotti, Senior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Il Dipartimento di Valuation Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2021 al 04.11.2024.

Proprietà: Retail Portfolio

1.6. Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti 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, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021 e i primi tre mesi del 2022;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2022;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (si prega di far riferimento ai rapporti dei singoli asset per maggiori dettagli);
- Schede ESG.

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.

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 € 365.940.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 375.844.000 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.

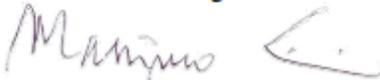
Il presente Certificato di Valutazione è stato redatto in buona fede, sulla base delle informazioni rese disponibili dal Cliente e alle condizioni di mercato alla data di valutazione.

In fede,

Firmato digitalmente da: Massimo Livi
Data: 21/07/2022 15:44:51

Ing. Massimo Livi FRICS

Presidente del Consiglio di Amministrazione Jones Lang LaSalle Spa



© 2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

7



Agrate Brianza, 22 luglio 2022
Pos. n° 25797R00 – 25799R00

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

Alla cortese attenzione del Dott. Roberto Zoia

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato al 30 giugno 2022 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e terziaria e 1 Immobile ad uso misto residenziale ed uffici su terreno in diritto di superficie, ubicati sul territorio italiano e da n. 9 immobili ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (di seguito REAG) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito Cliente), al fine di determinare alla data del 30 giugno 2022 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3 – Via Paracelso, 26
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com
krolladvisory@nec.kroll.com

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



Definizioni

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

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

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

“Valutazione” indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022¹; traduzione redatta a cura di REAG).

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

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

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

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell'intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda e dai singoli “rent roll” forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a giugno 2022.

Per la valutazione dei centri commerciali aventi sia la parte denominata “Iper” che la parte denominata “Galleria Commerciale” come perimetro di proprietà, REAG, come concordato con il Cliente, ha proceduto alla separazione virtuale dei singoli immobili in due entità distinte, Iper e Galleria, procedendo di fatto a due distinte valutazioni e con assunzioni e criteri di valutazione specifici.

Nell'effettuare la determinazione del Valore di Mercato REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al “criterio valutativo” di seguito illustrato:

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
 - Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
 - sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

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

REAG ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

REAG, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Livorno (CC Fonti del Corallo) e Guidonia Montecelio (CC Tiburtino) in Italia e presso tutte le n.9 Proprietà ubicate in Romania, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni. Per le altre proprietà REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o

potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente.

Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

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

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

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 30 giugno 2022, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 611.660.000,00
(Euro Seicentoundicimilioneiseicentosessantamila/00)

Tali valori sono da intendersi come mera sommatoria dei singoli valori contenuti nell'Allegato A alla presente Lettera Valori.

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale: conflitto in Ucraina e Pandemia da COVID-19

Il 24 febbraio 2022 le forze armate russe hanno invaso i confini dell'Ucraina dando origine ad un conflitto.

Al momento della stesura del presente Report l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non sono noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità dei mercati azionari globali e si prevedono conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali, in particolare in Europa.

Sono state imposte sanzioni alla Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare, al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto, è ancora incerto e, in questa fase, non vi sono segnali che l'attività di scambio e il sentiment di acquirenti o venditori siano cambiati.

Il mercato può quindi ancora definirsi attivo, anche se tuttora in parte influenzato dalla crisi dovuta alla pandemia da COVID-19. Il 31 Marzo 2022 è terminato in Italia lo stato di emergenza con il conseguente graduale attenuamento delle misure di sicurezza che hanno accompagnato il periodo pandemico.

Di conseguenza - per una maggior chiarezza - la nostra valutazione non considera un'"incertezza concreta della valutazione" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza e per fornire ulteriori approfondimenti sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato cambino rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

Agrate Brianza, 22 luglio 2022

Pos. n° 25797R00 – 25799R00

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

Gianluca Molli
Associate Director

Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio
Managing Director

Special Divisions & Feasibility Dept.


Simone Spreafico
Managing Director
Advisory & Valuation Dept.

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 2022, al pari di quanto verificato al termine dell’esercizio 2021, 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 2021, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2022 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 38.619.666,05, così formato:

- per Euro 31.733.007,20, dall'utile civilistico resosi disponibile per la distribuzione, precisando che è interamente derivante dalla gestione esente;
- per Euro 6.886.658,85, utilizzando parte delle riserve liberatesi per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato perfezionata nell'anno.

1.12. // Eventi successivi alla chiusura

In data 2 agosto 2022 IGD SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, green co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Baribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società.

Il finanziamento sarà utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects" di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles 2021, pubblicati dall'International Capital Market Association (ICMA), e ai Green Loan Principles 2021, pubblicati dalla Loan Market Association (LMA). In tale contesto verrà altresì rifinanziato l'attuale indebitamento esistente della Società con un pool di banche ed istituzioni finanziatrici per un importo pari a massimi originari Euro 200 milioni, concesso ai termini e alle condizioni di cui al contratto di finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso

Il contesto macroeconomico internazionale continua a caratterizzarsi per la presenza di molteplici fattori che potrebbero ulteriormente appesantire le dinamiche di ripresa post pandemia. In particolare, l'accresciuta domanda conseguente alla recessione e la carenza di commodities (energetiche e non), ulteriormente stimolate dagli effetti del conflitto in Ucraina e delle sanzioni internazionali alla Russia quale paese aggressore, stanno spingendo i prezzi dei mercati verso livelli raramente raggiunti in precedenza.

Stante le prospettive per i prossimi mesi, caratterizzate da ulteriori incrementi dei prezzi, da una flessione del commercio internazionale e dal rialzo dei tassi di interesse, nonché dalle incertezze del panorama politico nazionale, pur considerando i buoni risultati conseguiti dal Gruppo IGD nel primo semestre 2022, in linea con le previsioni di budget, la Società ha prudentemente elaborato una nuova stima per la guidance FFO 2022, pari a una crescita del +2/3% rispetto al 2021 (diversamente dal +9/10% comunicato a febbraio) pur confermando quanto stimato a febbraio 2022 in merito ai risultati attesi per gli esercizi 2023 e 2024. Tale nuova stima è basata sui fatti ad oggi conosciuti, nonché sull'assunto che non vi siano recrudescenze della pandemia a partire dalla prossima stagione autunnale tali da indurre l'introduzione di nuove misure restrittive od oggettive limitazioni alle attività dei centri commerciali.

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 2022 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

1.15. // Azioni Proprie

Alla data del 30 giugno 2022 IGD non possiede azioni proprie.

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 2022 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 2022**

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2022 (A)	30/06/2021 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	68.961	73.068	(4.107)
Ricavi verso terzi		53.279	53.208	71
Ricavi verso parti correlate		15.682	19.860	(4.178)
Altri proventi	2.1	3.685	3.275	410
Altri proventi verso terzi		2.248	1.985	263
Altri proventi verso parti correlate		1.437	1.290	147
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	432	440	(8)
Ricavi e proventi operativi		73.078	76.783	(3.705)
Variazione delle rimanenze	6	667	1.150	(483)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		73.745	77.933	(4.188)
Costi di realizzazione	6	(1.038)	(1.560)	522
Costi per servizi	3	(9.694)	(6.240)	(3.454)
Costi per servizi verso terzi		(6.874)	(4.262)	(2.612)
Costi per servizi verso parti correlate		(2.820)	(1.978)	(842)
Costi del personale	4	(5.322)	(5.083)	(239)
Altri costi operativi	5	(4.789)	(5.406)	617
Costi operativi		(20.843)	(18.289)	(2.554)
Ammortamenti e Accantonamenti		(772)	(327)	(445)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(482)	(54)	(428)
Svalutazione crediti		(1.288)	(9.430)	8.142
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(9.337)	(12.401)	3.064
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(11.879)	(22.212)	10.333
Risultato operativo		41.023	37.432	3.591
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	397	0	397
Proventi finanziari		62	36	26
Proventi finanziari verso terzi		62	36	26
Oneri finanziari		(14.372)	(16.763)	2.391
Oneri finanziari verso terzi		(14.306)	(16.762)	2.456
Oneri finanziari verso parti correlate		(66)	(1)	(65)
Gestione finanziaria	9	(14.310)	(16.727)	2.417
Risultato prima delle imposte		27.110	20.705	6.405
Imposte sul reddito	10	(653)	(1.252)	599
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO		26.457	19.453	7.004
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo		26.457	19.453	7.004
- utile base per azione	11	0,240	0,176	0,06
- utile diluito per azione	11	0,240	0,176	0,06

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2022	30/06/2021
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	26.457	19.453
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificate nell'utile/perdita del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificate nell'utile/(perdita) del periodo:		
Effetti degli strumenti finanziari derivati di copertura	8.585	3.431
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	(1.956)	(789)
Riserva di conversione	(247)	(303)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	6.382	2.339
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	32.839	21.792
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	32.839	21.792

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2022 (A)	31/12/2021 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	615	303	312
Avviamento	13	7.335	7.585	(250)
		7.950	7.888	62
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	2.093.143	2.093.176	(33)
Fabbricato	15	7.057	7.174	(117)
Impianti e macchinari	16	98	115	(17)
Attrezzature e altri beni	16	1.654	1.741	(87)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	43.420	44.095	(675)
		2.145.372	2.146.301	(929)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	3.899	6.173	(2.274)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	127	127	0
Partecipazioni	20	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
Attività per strumenti derivati	40	2.671	0	2.671
		32.636	32.239	397
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		2.185.958	2.186.428	(470)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	37.532	37.375	157
Crediti commerciali e altri crediti	23	13.969	15.490	(1.521)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	2.595	716	1.879
Altre attività correnti	25	6.665	5.717	948
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	16.209	158.080	(141.871)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		76.970	217.378	(140.408)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		0	1.801	(1.801)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		2.262.928	2.405.607	(142.679)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		473.350	467.300	6.050
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		16.167	1.689	14.478
Utile (perdita) dell'esercizio		26.457	52.769	(26.312)
Patrimonio netto di gruppo		1.165.974	1.171.758	(5.784)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	1.165.974	1.171.758	(5.784)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	2.341	8.435	(6.094)
Passività finanziarie	29	932.344	951.408	(19.064)
Fondo trattamento di fine rapporto	30	3.438	3.391	47
Passività per imposte differite	18	17.755	17.875	(120)
Fondi per rischi e oneri futuri	31	3.840	4.130	(290)
Debiti vari e altre passività	32	8.583	9.504	(921)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	10.441	10.441	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		978.742	1.005.184	(26.442)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	33	85.630	192.643	(107.013)
Debiti commerciali e altri debiti	35	12.034	16.137	(4.103)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	36	1.734	950	784
Passività per imposte	37	4.315	2.967	1.348
Altre passività	38	14.499	14.740	(241)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		118.212	227.437	(109.225)
PASSIVITA' COLLEGATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		0	1.228	(1.228)
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F+G)		1.096.954	1.233.849	(136.895)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		2.262.928	2.405.607	(142.679)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldo al 01/01/2021	650.000	30.058	499.131	9.574	(74.321)	1.114.442	0	1.114.442
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	0	19.453	19.453	0	19.453
Valutazione derivati cash flow hedge	0	0	2.642	0	0	2.642	0	2.642
Altri utili (perdite) complessivi	0	0	(303)	0	0	(303)	0	(303)
Totale utili (perdite) complessivo	0	0	2.339	0	19.453	21.792	0	21.792
<u>Copertura della perdita 2020</u>								
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0	0
Copertura della perdita 2020 e altre riclassifiche	0	(30.058)	(36.378)	(7.885)	74.321	0	0	0
Saldo al 30/06/2021	650.000	0	465.092	1.689	19.453	1.136.234	0	1.136.234

	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>							
Saldo al 1/01/2022	650.000	467.300	1.689	52.769	1.171.758	0	1.171.758
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	26.457	26.457	0	26.457
Valutazione derivati cash flow hedge	0	6.626	0	0	6.626	0	6.626
Altri utili (perdite) complessivi	0	(247)	0	0	(247)	0	(247)
Totale utili (perdite) complessivo	0	6.379	0	26.457	32.836	0	32.836
<u>Ripartizione dell'utile 2021</u>							
Distribuzione dividendi	0	(6.887)	(31.733)	0	(38.620)	0	(38.620)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione utile 2021	0	6.558	46.211	(52.769)	0	0	0
Saldo al 30/06/2022	650.000	473.350	16.167	26.457	1.165.974	0	1.165.974

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di Euro)</i>	30/06/2022	30/06/2021
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	26.457	19.453
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	653	1.252
Oneri/(proventi) finanziari	14.310	16.727
Ammortamenti e accantonamenti	772	327
Svalutazione crediti	1.288	9.430
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	482	54
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	9.337	12.401
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	(397)	0
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	699	840
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	53.601	60.484
Oneri finanziari netti pagati	(10.072)	(12.368)
TFR, TFM e salario variabile	(1.373)	(582)
Imposte sul reddito pagate	(587)	(435)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	41.569	47.099
Variazione delle rimanenze	(666)	(1.149)
Variazione dei crediti commerciali	(1.721)	(17.132)
Variazione altre attività	1.326	271
Variazione debiti commerciali	(3.244)	5.242
Variazione altre passività	(2.137)	(672)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	35.127	33.659
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(321)	(80)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(8.663)	(8.728)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	52
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(8.984)	(8.756)
Distribuzione dividendi	(37.850)	0
Canoni pagati per locazioni operative	(4.018)	(1.014)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	40.000	0
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(166.149)	(97.398)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(168.017)	(98.412)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	3	(53)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(141.871)	(73.562)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	158.080	117.341
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	16.209	43.779

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 2022 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 4 agosto 2022.

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 2022 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 2021, al quale si rimanda.

Schemi adottati

Le voci della situazione patrimoniale-finanziaria sono classificate in correnti, non correnti e, eventualmente, in non correnti destinate alla vendita; quelle del conto economico sono classificate per natura.

Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.

Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando il risultato ante imposte dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.

I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espressi in migliaia di Euro, salvo laddove diversamente specificato.

Cambiamenti di principi contabili

a) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022:

- 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;
- Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione 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 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.

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

b) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRIC omologati dall'unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2022

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio;
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "*Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*" e "*Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8*". Le modifiche sono volte a migliorare la *disclosure* sulle *accounting policy* in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di *accounting policy*. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo;

C) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 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 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 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

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 2022 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 2021, l'area di consolidamento non si è modificata. Ai sensi della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si espone l'elenco delle imprese del Gruppo con l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, del capitale sociale nella valuta originaria e del metodo di consolidamento. Sono inoltre indicate le quote possedute direttamente o indirettamente dalla controllante e da ciascuna delle controllate. Il tasso di cambio utilizzato per la conversione in Euro dei valori delle società estere sono i seguenti:

Tassi di cambio	Euro/Ron
Cambio Spot al 30.06.2022	4,9454
Cambio medio I° Semestre 2022	4,9455
Cambio Spot al 30.06.2021	4,9236
Cambio medio I° Semestre 2021	4,9009
Cambio Spot al 31.12.2021	4,9489
Cambio medio 2021	4,9204

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Management SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	20.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	34.302.411,00	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via dell'Arcoveggio n.49/2	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati

* IGD SIIQ detiene 25.224 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei Centri Commerciali (costi delle parti comuni e attività promozionale). Tali Consorzi non sono consolidati in relazione alla 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 Clodi	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, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata diretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata indiretta	45,80%	Via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 30 giugno 2022. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi

viene evidenziata in apposita linea della Situazione patrimoniale-finanziaria e del Conto Economico;

- il valore di carico delle partecipazioni è stato eliminato a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle partecipazioni stesse;
- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra le società del Gruppo, sono completamente eliminati;
- i bilanci delle società con valuta funzionale diversa da quella di presentazione del consolidato, in particolare, i saldi patrimoniali ed economici di tutte le società del Gruppo IGD SIIQ espressi in una valuta funzionale diversa da quella di presentazione del bilancio consolidato, sono convertiti come segue:
 - le attività e passività di ciascuna Situazione patrimoniale-finanziaria presentata sono convertite ai cambi vigenti alla data di rendicontazione;
 - i ricavi e i costi di ciascun Conto economico sono convertiti ai cambi medi del periodo;
 - tutte le differenze cambio risultanti sono contabilizzate in una specifica voce del patrimonio netto (riserva di traduzione).
- le partecipazioni in società soggette a controllo congiunto ed in società collegate sono contabilizzate nel bilancio del Gruppo con il metodo del patrimonio netto. Secondo tale metodo, la partecipazione è inizialmente rilevata al costo, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente all'acquisto, nel patrimonio netto della partecipata. Nel caso in cui la partecipazione venga classificata come a controllo congiunto o collegata a seguito di una perdita di controllo, tale partecipazione viene inizialmente rilevata al fair value, che viene poi aggiustato, in aumento o in diminuzione, per recepire le variazioni intervenute, successivamente alla data di perdita del controllo, nel patrimonio netto della partecipata. Gli aggiustamenti effettuati sul valore della partecipazione sono rilevati nel Conto Economico nella misura corrispondente alla frazione del risultato di Conto Economico della partecipata attribuibile al Gruppo, tenendo in considerazione eventuali impatti di azioni o quote privilegiate detenute da terze parti.

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 2022 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) Kroll (già 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 2022, con esclusione dei progetti in corso pari complessivamente ad Euro 40.027 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*.

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

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

FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2022 Importi in migliaia di Euro	PREZZI QUOTATI (NON RETTIFICATI) IN MERCATI ATTIVI PER ATTIVITA' O PASSIVITA' IDENTICHE (LEVEL 1)	INPUT SIGNIFICATIVI OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 2)	INPUT SIGNIFICATIVI NON OSSERVABILI SUL MERCATO (LEVEL 3)
Investimenti immobiliari Italia:			
Gallerie Commerciali e retail park	0	0	1.499.407
Ipermercati e supermercati	0	0	409.601
Porzioni di proprietà residuale	0	0	21.034
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.930.042
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	132.260
Office Building	0	0	2.800
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	135.060
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	2.065.102
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	38.370
Totale immobilizzazioni in corso	0	0	38.370
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	28.040
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	28.040
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	0	0	2.131.512

(*) 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 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 2022:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2022		GROSS CAP OUT 30/06/2022		Canone annuale €/mq 30/06/2022	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,50%	8,61%	5,76%	10,69%	6	541
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	5,90%	7,98%	5,36%	7,85%	79	206
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	7,00%	9,60%	6,22%	9,47%	38	200

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 2022.

Sensitivity al 30.06.2022

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/2022 +0,5 tasso attualizzazione	(14.526)	(53.237)	(1.150)	(4.610)	(73.523)
Valore di mercato al 30/06/2022 -0,5 tasso di attualizzazione	15.261	55.459	1.340	5.430	77.490
Valore di mercato al 30/06/2022 +0,5 Gross cap out	(19.773)	(49.956)	(770)	(4.610)	(75.109)
Valore di mercato al 30/06/2022 -0,5 Gross cap out	23.217	58.037	971	5.450	87.675
Valore di mercato al 30/06/2022 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(33.519)	(99.984)	(1.799)	(8.940)	(144.242)
Valore di mercato al 30/06/2022 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	39.738	117.028	2.421	11.080	170.267
Valore di mercato al 30/06/2022 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	7.519	2.313	(169)	450	10.113
Valore di mercato al 30/06/2022 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(5.185)	3.327	579	630	(649)

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-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	68.961	73.068	3.685	3.275	432	440	0	0	73.078	76.783
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	667	1.150	0	0	667	1.150
Costi diretti (a)	(11.865)	(17.584)	(2.776)	(2.676)	(1.283)	(1.804)	0	0	(15.924)	(22.064)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(6.207)	(5.453)	(6.207)	(5.453)
Totale costi operativi (a)+(b)	(11.865)	(17.584)	(2.776)	(2.676)	(1.283)	(1.804)	(6.207)	(5.453)	(22.131)	(27.517)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(586)	(438)	(34)	0	(1)	0	(151)	(91)	(772)	(529)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	27	(15)	0	0	(509)	(39)	0	0	(482)	(54)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(9.337)	(12.401)	0	0	0	0	0	0	(9.337)	(12.401)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(9.896)	(12.854)	(34)	0	(510)	(39)	(151)	(91)	(10.591)	(12.984)
RISULTATO OPERATIVO	47.200	42.630	875	599	(694)	(253)	(6.358)	(5.544)	41.023	37.432
Risultato cessione assets	0	0	0	0	0	0	397	0	397	0
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	62	36	62	36
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(14.372)	(16.763)	(14.372)	(16.763)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(14.310)	(16.727)	(14.310)	(16.727)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	47.200	42.630	875	599	(694)	(253)	(20.271)	(22.271)	27.110	20.705
Imposte sul reddito del periodo	0	0	0	0	0	0	(653)	(1.252)	(653)	(1.252)
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	47.200	42.630	875	599	(694)	(253)	(20.924)	(23.523)	26.457	19.453
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile del periodo di pertinenza della Capogruppo	47.200	42.630	875	599	(694)	(253)	(20.924)	(23.523)	26.457	19.453

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21	30-giu-22	30-giu-21
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI	35.428	36.509	22.746	25.026	4.569	4.226	62.743	65.761
RICAVI UNA TANTUM	10	0	2	2	0	0	12	2
AFFITTO SPAZI TEMPORANEI	1.152	602	617	437	0	0	1.769	1.039
ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA	0	0	0	87	9	3	9	90
TOTALE	36.590	37.111	23.365	25.552	4.578	4.229	64.533	66.892

STATO PATRIMONIALE	30-giu-22	31-dic-21	30-giu-22	31-dic-21	30-giu-22	31-dic-21	30-giu-22	31-dic-21	30-giu-22	31-dic-21
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	2.093.143	2.093.176	0	0	0	0	0	0	2.093.143	2.093.176
- Immobilizzazioni in corso	43.420	44.095	0	0	0	0	0	0	43.420	44.095
Attività immateriali	6.328	6.578	1.007	1.007	0	0	615	303	7.950	7.888
Altre attività Materiali	1.746	1.850	6	6	0	0	7.057	7.174	8.809	9.030
Attività non correnti destinate alla vendita	0	1.801	0	0	0	0	0	0	0	1.801
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	127	127	127	127
- Partecipazioni	25.693	25.614	0	0	0	0	72	151	25.765	25.765
CCN	(7.073)	(8.548)	714	868	34.540	32.183	0	0	28.181	24.503
Fondi	(5.658)	(5.668)	(1.617)	(1.808)	(5)	(43)	0	0	(7.280)	(7.519)
Debiti e altre passività non correnti	(13.108)	(14.029)	0	0	(5.917)	(5.917)	0	0	(19.025)	(19.946)
Imposte differite passive/(attive) nette	(16.417)	(14.264)	0	0	2.563	2.562	0	0	(13.854)	(11.702)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	(1.228)	0	0	0	0	0	0	0	(1.228)
Totale impieghi	2.128.074	2.129.377	110	73	31.181	28.785	7.871	7.755	2.167.236	2.165.990
Totale patrimonio netto di gruppo	1.135.271	1.140.579	(610)	(801)	31.313	31.980	0	0	1.165.974	1.171.758
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(329)	8.435	0	0	0	0	0	0	(329)	8.435
PFN	993.132	980.362	720	874	(132)	(3.195)	7.871	7.755	1.001.591	985.797
Totale fonti	2.128.074	2.129.377	110	73	31.181	28.785	7.871	7.755	2.167.236	2.165.990

2.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Ricavi	68.961	73.068	(4.107)
Ricavi verso terzi	53.279	53.208	71
Ricavi verso parti correlate	15.682	19.860	(4.178)
Altri proventi	3.685	3.275	410
Altri proventi verso terzi	2.248	1.985	263
Altri proventi verso parti correlate	1.437	1.290	147
Ricavi vendita immobili da trading	432	440	(8)
Ricavi e proventi operativi	73.078	76.783	(3.705)

Al 30 giugno 2022 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 73.078 migliaia di Euro, inclusi 432 migliaia di Euro di ricavi da trading relativi alla vendita di una unità residenziale e un box auto nell'ambito dell'iniziativa Porta a Mare – sub ambito Mazzini. Il decremento, pari ad Euro 3.705 migliaia è dovuto principalmente alla riduzione della linea "ricavi" per Euro 4.107 migliaia solo parzialmente compensato dall'incremento della linea "altri proventi".

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	14.487	18.085	(3.598)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	300	0	300
Ipermercati di proprietà di terzi - Affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	0	61	(61)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.4	379	786	(407)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	15.166	18.932	(3.766)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	47.556	46.723	833
Locazioni		9.155	8.401	754
Verso parti correlate		348	342	6
Verso terzi		8.807	8.059	748
Affitti d'azienda		38.401	38.322	79
Verso parti correlate		414	484	(70)
Verso terzi		37.987	37.838	149
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	4.285	5.834	(1.549)
Locazioni		275	325	(50)
Verso parti correlate		46	59	(13)
Verso terzi		229	266	(37)
Affitti d'azienda		4.010	5.509	(1.499)
Verso parti correlate		91	127	(36)
Verso terzi		3.919	5.382	(1.463)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	1.954	1.579	375
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		1.920	1.546	374
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		34	33	1
TOTALE GALLERIE	b	53.795	54.136	(341)
TOTALE GENERALE	a+b	68.961	73.068	(4.107)
di cui correlate		15.682	19.860	(4.178)
di cui terzi		53.279	53.208	71

I ricavi totali risultano in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 4.107 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento per circa Euro 3.766 migliaia principalmente per effetto dell'apporto, perfezionato in

data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, partecipato al 40%, solo parzialmente compensato dall'effetto di adeguamento ISTAT.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento per Euro 833 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT. I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà di terzi risultano in decremento per Euro 1.549 migliaia principalmente per effetto della chiusura anticipata al primo gennaio 2022 del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave».

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

Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Sopravvenienze attive/passive	39	173	(134)
Ricavi per direzione Centri	1.930	1.598	332
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	104	87	17
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	84	61	23
Ricavi per commercializzazione	91	57	34
Altri ricavi diversi	0	9	(9)
Altri proventi verso terzi	2.248	1.985	263
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.298	1.253	45
Ricavi per commercializzazione vs correlate	126	24	102
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	13	13	0
Altri proventi verso parti correlate	1.437	1.290	147
Altri proventi	3.685	3.275	410

Gli "altri proventi verso terzi" risultano in incremento di Euro 263 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per l'incremento dei compensi per direzione centri a seguito della sottoscrizione tra Do.Ma. S.r.l. e IGD Service S.r.l. di un contratto quadro che prevede, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni (per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nella Nota 8).

Gli "altri proventi verso parti correlate" risultano in incremento per Euro 147 migliaia.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nel primo semestre 2022, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 432 migliaia e derivano dalla vendita di una unità residenziale e un box auto, relativi al comparto Mazzini.

Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Costi per servizi verso terzi	6.874	4.262	2.612
Affitti passivi	114	123	(9)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	119	209	(90)
Spese gestione centri per sfitti	1.903	828	1.075
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.168	914	254
Servizi amministrativi gestione centri	377	373	4
Assicurazioni	536	487	49
Onorari e compensi	175	109	66
Compensi ad organi sociali	441	659	(218)
Compensi società di revisione	105	123	(18)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	229	204	25
Costi per pilotage e oneri di cantiere Centri Commerciali	0	5	(5)
Consulenze e co-marketing	437	385	52
Compensi per valutazioni immobiliari	214	214	0
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	13	58	(45)
Sopravvenienze passive\attive	34	(302)	336
Sconti su canoni affitti passivi	0	(406)	406
Altri costi per servizi	1.009	279	730
Costi per servizi verso parti correlate	2.820	1.978	842
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	808	0	808
Service	181	154	27
Spese gestione centri per sfitti	864	991	(127)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	943	793	150
Assicurazioni	4	21	(17)
Compensi ad organi sociali	32	19	13
Altri costi per servizi	(12)	0	(12)
Costi per servizi	9.694	6.240	3.454

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 3.454 migliaia.

L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 2.612 migliaia, è dovuto principalmente alle spese condominiali, in parte dovuto all'incremento delle spese energetiche e alle minori sopravvenienze passive/attive, relative allo sconto sugli affitti dei centri "Centro Nova", "Centro Piave" e "Fonti del Corallo" del periodo gennaio/marzo 2021 concordati con i proprietari dei centri a causa dalle misure interdittive adottate dal Legislatore per il contenimento e il contrasto alla pandemia da Covid-19.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un incremento per Euro 842 migliaia per effetto dei contributi e indennizzi relativi ai costi del progetto co-marketing con Coop Alleanza 3.0.

Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Salari e stipendi	3.913	3.855	58
Oneri sociali	1.043	991	52
Trattamento di fine rapporto	233	235	(2)
Altri costi	133	2	131
Costi del personale	5.322	5.083	239

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 239 migliaia principalmente per maggiori costi del personale di Sede.

Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	4.225	4.498	(273)
Altre imposte e tasse	37	37	0
Registrazione contratti	194	179	15
Sopravvenienze attive/passive ordinari	(5)	12	(17)
Quote associative	67	65	2
Perdite su crediti	29	449	(420)
Costi carburanti e pedaggi	119	94	25
Altri costi	123	72	51
Altri costi operativi	4.789	5.406	(617)

Gli altri costi operativi risultano in decremento, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, per Euro 617 migliaia prevalentemente per effetto:

- del decremento delle perdite su crediti per Euro 420 migliaia. Nell'anno precedente tali perdite erano dovute principalmente alle difficoltà economiche riscontrate da alcuni operatori in seguito al protrarsi dell'emergenza sanitaria da Covid-19.
- del decremento dell'IMU, pari ad Euro 273 migliaia, a seguito dell'apporto perfezionato in data 25 novembre 2021, di 5 ipermercati e 1 supermercato al fondo immobiliare Juice, partecipato al 40%.

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

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Costi di realizzazione	1.038	1.560	(522)
Variazione rimanenze per vendite	(371)	(410)	39
Variazione delle rimanenze	667	1.150	(483)

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 667 migliaia di Euro al 30 giugno 2022, è relativa alla vendita di una unità residenziale e un box auto, 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

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(9)	(15)	6
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(284)	(243)	(41)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(479)	(69)	(410)
Ammortamenti e Accantonamenti	(772)	(327)	(445)
Svalutazione crediti	(1.288)	(9.430)	8.142
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(482)	(54)	(428)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(9.337)	(12.401)	3.064
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(11.879)	(22.212)	10.333

Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali sono in incremento rispetto a quelli dello stesso periodo del 2021 principalmente per l'installazione, avvenuta nel corso del 2021, in tutte le gallerie di ledwall per la proiezione di messaggi pubblicitari ed informazioni sul centro commerciale.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 1.288 migliaia, in diminuzione rispetto al periodo precedente (Euro 9.430 migliaia al 30 giugno 2021), a seguito principalmente dello stanziamento, effettuato nello stesso periodo dell'anno precedente, di un fondo pari ad Euro 7.436 migliaia al fine di riflettere la previsione dei crediti non incassati a seguito della concessione degli sconti relativi ai periodi di chiusura 2021. Nel corso del primo semestre 2022 il Gruppo ha definito con alcuni operatori le scontistiche Covid relative al 2021 per un importo pari ad Euro 1.160 migliaia e conseguente utilizzo del fondo Covid-19 rilevato nei precedenti esercizi. Al 30 giugno 2022 il fondo Covid-19 residuo ammonta complessivamente a circa Euro 2,2 milioni.

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 due contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 57 migliaia e il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 12 migliaia. Inoltre nel semestre sono stati accantonati Euro 160 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, nonché Euro 250 migliaia per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a.

La voce adeguamento al fair value e svalutazioni, al 30 giugno 2022, risulta negativa per Euro 9.819 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 12.455 migliaia del 30 giugno 2021.

La variazione del fair value, negativa per Euro 9.337 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 3.249 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- svalutazione pari ad Euro 8.377 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 553 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- rivalutazione pari ad Euro 3.562 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà delle società italiane del Gruppo IGD in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 720 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2022 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 482 migliaia è relativa (i) per Euro 509 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale, (ii) parzialmente compensata dalla rivalutazione del progetto Ampliamento Portogrande per Euro 27 migliaia.

Nota 8) Risultato cessione Assets

La voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglie gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società Do.Ma S.r.l. che prevede la cessione, a partire dal primo gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per un corrispettivo pari ad Euro 1 milione.

Al 31 dicembre 2021 gli asset e le passività relative al ramo d'azienda ceduto erano stati contabilizzati nelle voci «attività destinate alla vendita» e «passività collegate ad attività destinate alla vendita». Le attività destinate alla vendita, pari complessivamente ad Euro 1.801 migliaia, accoglievano il valore dell'avviamento e del diritto d'uso relativi alla Galleria Centro Piave. La voce passività collegate ad attività destinate alla vendita, pari ad Euro 1.228 migliaia, accoglieva la passività finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 al contratto di locazione passiva relativa alla galleria commerciale «Centro Piave».

Il contratto quadro sottoscritto tra le parti prevede inoltre, a partire dal primo gennaio 2022, la gestione a favore di IGD Service S.r.l. della galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» per 6 anni rinnovabili per ulteriori 3 anni.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Interessi attivi bancari	61	23	38
Interessi attivi e proventi diversi	1	4	(3)
Utili su cambi	0	9	(9)
Proventi finanziari verso terzi	62	36	26
Proventi finanziari verso parti correlate	0	0	0
Proventi finanziari	62	36	26

I proventi finanziari risultano in incremento rispetto a quelli registrati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, principalmente per l'aumento di Euro 38 migliaia alla voce interessi attivi bancari.

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	66	1	65
Oneri finanziari verso parti correlate	66	1	65
Interessi passivi bancari	25	0	25
Interessi mutui	2.235	2.674	(439)
Costo ammortizzato dei mutui	751	832	(81)
Differenziali IRS	2.139	2.582	(443)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	6.630	7.706	(1.076)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	1.406	1.715	(309)
Oneri finanziari su leasing	16	17	(1)
Oneri finanziari IFRS 16	586	616	(30)
Interessi, commissioni e oneri diversi	518	620	(102)
Oneri finanziari verso terzi	14.306	16.762	(2.456)
Oneri finanziari	14.372	16.763	(2.391)

Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da 16.727 migliaia di Euro del 30 giugno 2021 a 14.310 migliaia di Euro al 30 giugno 2022. Il decremento, pari a circa Euro 2.417 migliaia, è dovuto principalmente (i) ai minori oneri finanziari su mutui per effetto della diminuzione del nozionale, (ii) ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali, (iii) ai minori oneri finanziari per IFRS 16 anche per la cessazione del contratto relativo all'affitto della galleria commerciale "Centro Piave" ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 30 giugno 2022 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 2,08% in decremento rispetto al 2,20% del 31 dicembre 2021, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 2,49%, rispetto al 2,66% del 31 dicembre 2021.

Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2022	30/06/2021	Variazione
Imposte correnti	600	597	3
Imposte anticipate	64	655	(591)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	(11)	0	(11)
Imposte sul reddito	653	1.252	(599)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 653 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 in decremento di Euro 599 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2021.

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

La variazione delle imposte differite rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 591 migliaia, è dovuto (i) all'entrata nel regime SIINQ dal primo gennaio 2022 della società controllata IGD Management SIINQ S.p.A., (ii) all'adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (iii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2022	30/06/2021
Risultato prima delle imposte	27.110	20.705
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	6.506	4.969
Utile risultante da Conto Economico	27.110	20.705
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	3.653	4.193
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	510	54
Altre variazioni in aumento	4.952	12.872
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Variazione reddito esente	(27.584)	(28.262)
Ammortamenti deducibili	(183)	(3.653)
Fair value negativo	8.273	10.705
Altre variazioni varie	(12.119)	(13.378)
Imponibile fiscale	4.612	3.236
Utilizzo beneficio Ace	1.088	1.249
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	3.524	1.987
<i>Minori Imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
<i>Imposte correnti sull'esercizio</i>	467	400
<i>Provento da consolidato fiscale</i>	(65)	0
<i>Ires correnti totali sull'esercizio (a)</i>	402	400
Differenza tra valore e costi della produzione	52.466	57.356
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	2.046	2.237
Differenza tra valore e costi della produzione	52.466	57.356
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	4.272	4.977
Variazioni in diminuzione	(4.978)	(6.063)
Variazione reddito Esente	(44.488)	(47.064)
Altre deduzioni	(3.101)	(4.949)
Imponibile IRAP	4.171	4.257
<i>IRAP corrente per l'esercizio (b)</i>	198	197
Totale imposte correnti (a+b)	600	597

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.

	30/06/2022	30/06/2021
Utile netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	26.457	19.453
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	26.457	19.453
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
Utile base per Azione	0,240	0,176
Utile diluito per Azione	0,240	0,176

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Attività immateriali a vita definita	35	302	0	(34)	303

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2022
Attività immateriali a vita definita	303	321	0	(9)	615

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e la registrazione di marchi aziendali utilizzati dal Gruppo, da software gestionali, licenze e certificazioni pluriennali. Nel corso del semestre non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi, pari ad Euro 321 migliaia, si riferiscono principalmente alla contabilizzazione tra le immobilizzazioni immateriali in corso dei costi per il passaggio al nuovo software contabile e gestionale.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2021	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	31/12/2021
Avviamento	8.533	0	(500)	(448)	7.585

	01/01/2022	Incrementi	Riduzioni di valore	Riclassifiche	30/06/2022
Avviamento	7.585	0	(250)	0	7.335

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

Il Gruppo ha indicato, per ogni avviamento presente in bilancio, la CGU di appartenenza, distinguendo tra:

- i. avviamento generato da acquisto di Società con investimenti immobiliari;
- ii. avviamento generato dall'acquisto di rami di azienda.

Rientrano nella prima categoria (i) l'avviamento relativo all'acquisto di Win Magazin S.A., mentre nella seconda (ii) gli avviamenti relativi ai rami d'azienda Winmarkt Management S.r.l., Centro Nova, San Donà, Darsena, Service e Fonti del Corallo.

Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 30 giugno 2022 e 31 dicembre 2021:

Avviamento	30/06/2022	31/12/2021
Win Magazin S.A.	4.659	4.909
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	7.335	7.585

Al 30 giugno 2022 il valore dell'avviamento di "Win Magazin" si è ridotto per Euro 250 migliaia per effetto dell'adeguamento cambi.

L'avviamento "Win Magazin" è relativo alla differenza di consolidamento emersa al momento dell'acquisizione e primo consolidamento della società Win Magazin S.A.. Per l'analisi di recuperabilità dell'avviamento attribuito a tale CGU sono state utilizzate le perizie di valutazione degli investimenti immobiliari, predisposti da CBRE Valuation S.p.A. e KROLL S.p.A., secondo i criteri descritti nelle note di commento ai prospetti contabili "Uso di stime". In particolare, tale avviamento esprime la possibilità di cedere gli immobili di proprietà della società controllata (tramite la partecipazione) senza sostenere oneri fiscali; pertanto, la recuperabilità dell'avviamento deriva dal risparmio fiscale ottenibile dalla cessione della partecipazione ed è misurato sulla base del fondo imposte differite, stanziato nel passivo, relativo al maggior valore dell'immobile contabilizzato, rispetto a quanto fiscalmente deducibile.

Gli avviamenti relativi alle CGU Fonti del Corallo, Centro Nova, Service e Winmarkt Management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. Per questi ultimi il Gruppo effettua il test sulla riduzione di valore annualmente (al 31 dicembre) o quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione del valore recuperabile dell'avviamento. Al 30 giugno 2022 il Gruppo non ha rilevato segnali dagli indicatori quantitativi e/o qualitativi, e in particolare dall'andamento del fair value degli investimenti immobiliari, tali da richiedere di eseguire nuovamente i test.

Per quanto concerne l'eventualità di svolgere anche al 30 giugno 2022 un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, al fine di verificare la recuperabilità del Capitale Investito Netto, comprensivo di Goodwill, iscritto nel bilancio consolidato il management, in considerazione del fatto che:

- il Gruppo ha chiuso il 30 giugno 2022 in linea con le previsioni del Piano Strategico 2022 – 2024;
- il Gruppo ha prudentemente elaborato una nuova stima per la guidance FFO 2022, pari a una crescita del +2/3% rispetto al 2021 (diversamente dal +9/10% comunicato a febbraio) ma ha sostanzialmente confermato gli obiettivi del piano strategico triennale;
- il Gruppo presenta una capitalizzazione di borsa inferiore ai valori del patrimonio netto consolidato ma sostanzialmente allineata al dato al 31 dicembre 2021;

- il test di impairment effettuato al 31 dicembre 2021 presentava una cover positiva pari ad Euro 614 milioni;
- il Gruppo ha altresì sviluppato analisi di sensitivity per tener conto dell'aggiornamento del tasso di attualizzazione, degli effetti dell'incremento dell'inflazione e delle previsioni elaborate in merito alla chiusura dell'esercizio 2022 e tale analisi di sensitivity non hanno evidenziato elementi di criticità;

ha valutato, per la situazione semestrale al 30 giugno 2022, che non sussistano indicatori quantitativi/qualitativi che mostrino la necessità di effettuare un nuovo test di impairment di secondo livello.

Nota 14) Investimenti immobiliari

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	Riclassifica ad attività destinate alla vendita	31/12/2021
Investimenti immobiliari	2.191.157	9.578	(139.118)	27.427	(27.578)	594	0	2.062.060
Diritti d'uso IFRS16	43.327	144	0	0	(11.002)	0	(1.353)	31.116
Investimenti immobiliari	2.234.484	9.722	(139.118)	27.427	(38.580)	594	(1.353)	2.093.176

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm in corso	Riclassifica ad attività destinate alla vendita	30/06/2022
Investimenti immobiliari	2.062.060	2.825	0	30.371	(32.987)	2.833	0	2.065.102
Diritti d'uso IFRS16	31.116	173	0	0	(3.249)	0	0	28.040
Investimenti immobiliari	2.093.176	2.998	0	30.371	(36.236)	2.833	0	2.093.142

Gli **investimenti immobiliari** hanno registrato un decremento pari a Euro 33 migliaia, determinato principalmente:

- dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.999 migliaia, relativi principalmente a interventi di efficientamento energetico degli impianti nei centri commerciali Tiburtino, Casilino, Maremà, Centro d'Abruzzo, ESP e su alcuni centri commerciali rumeni;
- dalla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori ultimati nel periodo relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma per Euro 1.056 migliaia;
- dalla riclassifica dalla voce immobilizzazioni in corso ed acconti dei lavori per la creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto per Euro 1.777 migliaia;
- dagli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 30.371 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 32.987 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 2.616 migliaia;
- dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali "Centro Nova" e "Fonti del Corallo" in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un terzo indipendente, pari ad Euro 3.249 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

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Costo storico	10.129	4	0	0	10.133
Fondo ammortamento	(2.715)	0	0	(244)	(2.959)
Valore netto contabile	7.414	4	0	(244)	7.174

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2022
Costo storico	10.133	4	0	0	10.137
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	(121)	(3.080)
Valore netto contabile	7.174	4	0	(121)	7.057

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

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

	01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Var. Per traduzione	31/12/2021
Costo storico	3.230	17	0	0	0	3.247
Fondo ammortamento	(3.087)	0	0	(45)	0	(3.132)
Impianti e macchinari	143	17	0	(45)	0	115
Costo storico	5.961	993	0	0	0	6.954
Fondo ammortamento	(4.992)	0	0	(221)	0	(5.213)
Attrezzature e altri beni	969	993	0	(221)	0	1.741

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Var. Per traduzione	30/06/2022
Costo storico	3.247	1	0	0	0	3.248
Fondo ammortamento	(3.132)	0	0	(18)	0	(3.150)
Impianti e macchinari	115	1	0	(18)	0	98
Costo storico	6.954	57	0	0	1	7.012
Fondo ammortamento	(5.213)	0	0	(145)	0	(5.358)
Attrezzature e altri beni	1.741	57	0	(145)	1	1.654

L'incremento degli ammortamenti rispetto allo stesso periodo del 2021 è dovuto principalmente all'installazione, avvenuta nel corso del 2021, in tutte le gallerie di ledwall per la proiezione di messaggi pubblicitari ed informazioni sul centro commerciale.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2021	Incrementi	(Svautazioni)/Ri pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche a inv. Imm	31/12/2021
Immobilizzazioni in corso	41.929	7.677	35	(5.697)	725	(594)	44.075
Acconti	745	0	0	0	(725)	0	20
Immobilizzazioni in corso e acconti	42.674	7.677	35	(5.697)	0	(594)	44.095

	01/01/2022	Incrementi	(Svautazioni)/Ri pristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche ad Imm. in corso	Riclassifiche	30/06/2022
Immobilizzazioni in corso	44.075	5.563	27	(3.472)	0	(2.833)	43.360
Acconti	20	40	0	0	0	0	60
Immobilizzazioni in corso e acconti	44.095	5.603	27	(3.472)	0	(2.833)	43.420

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** hanno subito un decremento netto pari ad Euro 675 migliaia, determinato principalmente:

- dalla prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 3.272 migliaia;
- dalla conclusione dei lavori di realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 228 migliaia;

- dalla conclusione dei lavori di creazione di nuove medie superfici nelle aree rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 921 migliaia;
- dai lavori di restyling presso il centro commerciale La Favorita di Mantova. La conclusione dei lavori è prevista per il secondo semestre 2022. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 910 migliaia;
- dall'avvio della progettazione del restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano ad Euro 122 migliaia;
- dall'avvio della progettazione della rimodulazione degli spazi rinvenienti dalla riduzione delle superfici dell'ipermercato con conseguente incremento della galleria commerciale, a seguito dell'accordo sottoscritto tra IGD SIIQ e Coop Alleanza 3.0 presso i centri commerciali Katanè di Catania e La Torre di Palermo. La conclusione dei lavori è prevista nel 2023. I costi sostenuti nel periodo ammontano rispettivamente ad Euro 27 migliaia per Katanè e 82 migliaia per La Torre;
- dalle attività di progettazione del frazionamento della superficie dell'ipermercato presso il centro commerciale Tiburtino di Guidonia. Al 30 giugno 2022 i lavori di progettazione eseguiti ammontano ad Euro 1 migliaia;
- dalla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.056 migliaia relativi alla realizzazione di medie superfici presso il centro commerciale Casilino di Roma;
- dalla riclassifica nella voce investimenti immobiliari dei lavori ultimati nel periodo pari ad Euro 1.777 migliaia relativi ai lavori di restyling presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto;
- dalla svalutazione per Euro 3.472 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) parzialmente compensata dalla rivalutazione, pari ad Euro 27 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande;
- dall'incremento netto degli acconti per Euro 40 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:

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Fondi tassati	472	687	(215)
Operazioni irs	408	1.843	(1.435)
Svalutazione rimanenze	2.560	2.559	1
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	728	780	(52)
Altri effetti	869	67	802
IFRS 16	1.516	1.825	(309)
Totale attività per imposte anticipate	6.842	8.050	(1.208)

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.286)	(1.877)	(409)
Operazioni irs	(657)	0	(657)
Passività per imposte differite	(2.943)	(1.877)	(1.066)

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	3.899	6.173	(2.274)
Passività per imposte differite nette	0	0	0

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente:

- ai fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- all'effetto della svalutazione per adeguamento al valore di mercato delle rimanenze;
- all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (Irs);
- agli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16;
- all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

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

Le passività per imposte differite si riferiscono principalmente al disallineamento tra il valore di mercato e il valore fiscale degli investimenti immobiliari detenuti da IGD Service.

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

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2022 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 6.842 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 2.943 migliaia, ammonta ad Euro 3.899 migliaia (credito per imposte anticipate nette).

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

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	17.755	17.875	(120)
Passività per imposte differite nette società italiane	0	0	0
Attività per imposte anticipate nette società italiane	3.899	6.173	(2.274)
Totale passività per imposte differite	13.856	11.702	2.154

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi cauzionali	102	106	(4)
Crediti verso altri	25	21	4
Crediti vari e altre attività non correnti	127	127	(0)

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" non ha subito modifiche rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2021.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	30/06/2022
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	23	0	0	23
Millennium Center	4	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	25.666
Partecipazioni in società collegate	25.670	0	0	25.670
Partecipazioni in altre imprese	72	0	0	72
Partecipazioni	25.765	0	0	25.765

La voce "Partecipazioni" non ha subito variazioni rispetto al valore al 31 dicembre 2021.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito, nel corso dell'esercizio 2021 tramite l'apporto da parte di IGD di 5 ipermercati e 1 supermercato, con l'obiettivo di valorizzare il proprio portafoglio immobiliare. La valutazione di tale fondo effettuata con il metodo del patrimonio netto al 30 giugno 2022 è risultata allineata allo scorso esercizio.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Attività finanziarie non correnti	174	174	0

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 accanti

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2022
Progetto Porta a Mare	37.332	1.038	(372)	(509)	37.489
Accanti	43	0	0	0	43
Rimanenze e accanti	37.375	1.038	(372)	(509)	37.532

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 1.038 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di una unità immobiliare e un box, rogati nel semestre, per un importo pari a circa Euro 372 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 509 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	34.246	35.833	(1.587)
Fondo svalutazione crediti	(20.277)	(20.343)	66
Crediti commerciali e altri crediti	13.969	15.490	(1.521)

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2021 per Euro 1.521 migliaia. L'accantonamento complessivo nel semestre è stato pari ad Euro 1.288 migliaia ed è dovuto agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti.

L'utilizzo del fondo è relativo, per Euro 196 migliaia, 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, mentre per Euro 1.160 migliaia alla formalizzazione definitiva di accordi per la concessione di sconti agli operatori relativamente ai periodi di chiusura 2021 a causa delle azioni di contenimento della pandemia da Covid-19.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	20.343	22.695	(2.352)
Effetto cambio	1	(18)	19
Utilizzo	(1.355)	(5.773)	4.418
Svalutazione / (utilizzi) interessi di mora	0	(8)	8
Accantonamento	1.288	3.447	(2.159)
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	20.277	20.343	(66)

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

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti Italia	32.827	34.544	(1.717)
Fondo svalutazione crediti	(19.439)	(19.487)	48
Crediti Netti Italia	13.388	15.057	(1.669)
Crediti Romania	1.419	1.289	130
Fondo svalutazione crediti	(838)	(856)	18
Crediti Netti Romania	581	433	148
Totale Crediti Netti	13.969	15.490	(1.521)

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	1.915	85	1.830
Librerie Coop s.p.a.	0	12	(12)
Alleanza Luce e Gas	1	25	(24)
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	82	(53)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	1	0
Consorzio Cone'	1	17	(16)
Consorzio Clodi	1	8	(7)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	42	76	(34)
Consorzio I Bricchi	1	45	(44)
Consorzio Katané	167	31	136
Consorzio Lame	2	115	(113)
Consorzio Leonardo	2	0	2
Consorzio La Torre	176	45	131
Consorzio Porta a Mare	15	77	(62)
Consorzio Sarca	2	0	2
Consorzio Le Maioliche	21	5	16
Consorzio Punta di Ferro	14	13	1
Millennium Center	5	7	(2)
Consorzio Proprietari Centro Luna	7	6	1
Consorzio Esp	2	21	(19)
Fondo Juice	103	17	86
Consorzio La Favorita	7	13	(6)
Consorzio Le Porte di Napoli	53	2	51
Consorzio Casilino	26	13	13
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	2	0	2
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	2.595	716	1.879

I crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.879 migliaia principalmente in relazione al cliente COOP Alleanza 3.0 che ha provveduto a saldare tale credito nel corso del mese di luglio.

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

Nota 25) Altre attività correnti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	3.276	4.208	(932)
Erario C/IRES	438	427	11
Erario C/IRAP	294	30	264
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	117	3	114
Ratei e risconti	2.136	822	1.314
Costi sospesi	236	52	184
Altri costi per servizi	168	175	(7)
Altre attività correnti	6.665	5.717	948

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 948 migliaia e la variazione è dovuta principalmente all'incremento dei risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo semestre 2022, parzialmente compensato dalla riduzione del credito IVA.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	16.087	158.001	(141.914)
Denaro e valori in cassa	122	79	43
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.209	158.080	(141.871)

La liquidità presente al 30 giugno 2022 è costituita principalmente dalle disponibilità presso banche relative ad ordinari rapporti di conto corrente. Per una migliore comprensione della dinamica di tale voce si rimanda al prospetto di Rendiconto finanziario.

Nota 27) Patrimonio Netto

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	473.350	467.300	6.050
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(5.620)	(5.373)	(247)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(47)	(47)	0
Riserva di cash flow hedge	(1.289)	(4.663)	3.374
Riserva fair value	216.608	210.050	6.558
Riserva di cash flow hedge società controllate	2.079	(1.173)	3.252
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	(55)	(55)	0
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	55.178	55.178	0
Altre riserve disponibili	74.610	81.497	(6.887)
Utili (perdite) netto esercizio	42.624	54.458	(11.834)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	16.167	1.689	14.478
Utile (perdita) dell'esercizio	26.457	52.769	(26.312)
Patrimonio netto di gruppo	1.165.974	1.171.758	(5.784)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.165.974	1.171.758	(5.784)

Il patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2022, si è attestato ad Euro 1.165.974 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 5.784 migliaia, è dovuta principalmente:

- 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 3.374 migliaia di Euro per la Capogruppo;
- 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 3.252 migliaia di Euro per una società controllata;
- 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 247 migliaia;
- ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 38.620 migliaia;
- all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 26.457 migliaia.

Nota 28) Passività finanziarie non correnti

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

	Durata	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti per Mutui		411.211	427.579	(16.368)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	0	685	(685)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	25.178	27.172	(1.994)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	3.596	4.023	(427)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	51.930	53.433	(1.503)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	10.583	11.602	(1.019)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	10.087	10.888	(801)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	5.570	6.035	(465)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	11.836	12.958	(1.122)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	7.488	8.379	(891)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	16.431	17.741	(1.310)
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	40.462	41.448	(986)
Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	617	1.864	(1.247)
BNL 125 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	123.885	123.461	424
BNL 75 ML LUNGO	01/01/2019-15/10/2023	75.000	75.000	0
Mps -sace	16/10/2020-30/09/2026	28.548	32.890	(4.342)
Debiti per prestiti obbligazionari		493.924	492.786	1.138
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	99.836	99.796	40
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	394.088	392.990	1.098
Debiti verso altri finanziatori		27.209	31.043	(3.834)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	2.336	2.525	(189)
IFRS 16 Livorno m/l	01/01/2019- 31/03/2026	8.872	10.448	(1.576)
IFRS 16 Abruzzo m/l	01/01/2019- 31/12/2023	59	118	(59)
IFRS 16 Nova m/l	01/01/2019- 28/02/2027	15.942	17.952	(2.010)
Passività finanziarie non correnti		932.344	951.408	(19.064)
Totale passività finanziarie vs parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2021	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2022
Debiti per Mutui	427.579	0	0	752	(17.120)	411.211
Debiti per prestiti obbligazionari	492.786	0	0	1.138	0	493.924
Debiti per IFRS 16	28.518	0	0	0	(3.645)	24.873
Debiti verso altri finanziatori	2.525	0	0	0	(189)	2.336
TOTALI	951.408	0	0	1.890	(20.954)	932.344

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 2022 è pari allo 1,15%.

Debiti per Prestiti obbligazionari

Il decremento di tale voce è dovuto al rimborso alla scadenza in aprile 2022 del bond dal valore originario di 162 milioni di Euro.

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

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2021	31/12/2021	Emissione/Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2022	Oneri finanziari al 30/06/2022	30/06/2022	30/06/2022			
Debiti per prestiti obbligazionari										
Bond 162 ML		153.600	(153.600)					0		
costi accessori all'operazione		(268)		268				0		
Rateo cedola 31.12.21		2.815			(2.815)					
Interessi pagati					4.070					
Rateo cedola 30.06.22										
Totale Bond 162 ML	0	156.147		268	1.255	0	0	2,65%	3,94%	
Bond 100 ML	100.000					100.000				
costi accessori all'operazione	(204)			40		(164)				
Rateo cedola 31.12.21		1.056			(1.056)					
Interessi pagati					1.125					
Rateo cedola 30.06.22					1.056		1.056			
Totale Bond 100 ML	99.796	1.056		40	1.125	99.836	1.056	2,25%	2,35%	
Bond 400 ML	400.000		0			400.000				
costi accessori all'operazione	(7.010)		0	1.098		(5.912)				
Rateo cedola 31.12.21		756			(756)					
Interessi pagati										
Rateo cedola 30.06.22					5.006		5.006			
Totale Bond 400 ML	392.990	756	0	1.098	4.250	394.088	5.006	2,13%	2,76%	
Totale prestiti Obbligazionari	492.786	157.959	0	1.406	6.630	493.924	6.062			
Totale oneri finanziari				1.406	6.630					

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 2022 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	05 BreBanca IGD	Galleria Commerciale Mondovicino	Contratto di Mutuo Fondiario	10/01/2023					
01	01 Unipol Larice	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	0,83			
06	06 Unipol Lungosavio IGD	Centro Commerciale Lungo Savo (Galleria)	Contratto di Mutuo Fondiario	31/12/2023					
07	07 Carige Nkefin Asti	Galleria Commerciale I Bricchi	Contratto di Mutuo Ipotecario	31/03/2024					
08	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	0,83			
10	10 Mediocredito Faenza IGD	Centro Commerciale Le Maiole (Ipermercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD Siq SpA: il rapporto Debiti finanziari netti esterni su Patrimonio Netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,86			
14	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%	0,83	30,52%		
13	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	0,83			
17	17 Carige Palermo IGD	Centro Commerciale La Torre (Ipermercato)	Contratto di Mutuo	30/06/2027					
30	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					
33	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%	0,83	41,10%		
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]	45,14%	4,12	10,81%	1,96
35	Notes 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]	43,55%	3,98	9,51%	2,00
34	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]	44,27%	3,98	9,51%	1,96
36	35 Fin.to MPS Garanzia Italia	unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt inferiore (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 65%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - [esclusi effetti principio IFRS16]	43,55%	3,98	9,51%	2,00

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2021	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2021
Fondo trattamento di fine rapporto	3.267	2	(211)	314	19	3.391

	01/01/2022	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	30/06/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	0	(123)	152	18	3.438

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2021</i>
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	1,75%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	1,03%
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	2,813%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti. In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello *IAS 19*, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

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

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2022	Utilizzo	Accantonamento	30/06/2022
Fondo imposte e tasse	1.847	(64)	69	1.852
Fondo rischi ed oneri diversi	1.029	0	410	1.439
Fondo salario variabile	1.254	(1.254)	549	549
Fondi per rischi e oneri futuri	4.130	(1.318)	1.028	3.840

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 2023 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2022. L'utilizzo è a fronte del salario variabile 2021, erogato ai dipendenti nel mese di giugno 2022.

Fondo rischi ed oneri futuri

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 689 migliaia e la stima del fondo trattamento di fine mandato amministratori pari ad Euro 750 migliaia. Nel corso del primo semestre tale fondo si è movimentato per (i) un accantonamento, pari ad Euro 160 migliaia in relazione a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso dell'anno precedente, e (ii) per un accantonamento, pari ad Euro 250 migliaia, per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi sospesi	5.920	5.920	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Debiti garanzia SACE	787	787	0
Debiti per imposta sostitutiva	0	620	(620)
Debiti per entry tax regime SIINQ	731	975	(244)
Altre passività	345	402	(57)
Debiti vari e altre passività	8.583	9.504	(921)

Il decremento della voce "Debiti vari e altre passività non correnti", pari ad Euro 921 migliaia al 30 giugno 2022, è principalmente imputabile alla riclassifica tra le passività per imposte della quota in scadenza a giugno 2023:

- dell'imposta sostitutiva su rivalutazione e riallineamento relativa alla facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020) di effettuare il riallineamento dei valori civili e fiscali e la rivalutazione, valida anche ai fini fiscali, dei beni d'impresa versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. Tale facoltà è stata esercitata nel 2020 dalle società controllate Millennium Gallery S.r.l. ed Igd Management S.r.l.
- dell'imposta per l'ingresso nel regime SIINQ della società controllata di IGD Management SIINQ S.p.A. che ha esercitato tale facoltà nel precedente esercizio. L'imposta di entrata nel regime SIINQ viene pagata in 5 rate annuali a partire dall'esercizio 2022.

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 2.468 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.452 migliaia.

La voce "Acconti esigibili oltre l'esercizio" si riferisce all'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali relative alla galleria "Fonti del Corallo" che sarà perfezionata nel 2026 alla conclusione del contratto di affitto attualmente in essere.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	9.911	9.911	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	25	25	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450	450	0
Debiti vari e altre passività verso	10.441	10.441	0

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Durata	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Totale debiti verso banche		40.029	0	40.029
Banca Intesa - Hot Money	9/06/2022 - 29/07/2022	35.025	0	35.025
Bnl - Bologna - Hot money	9/06/2022 - 29/07/2022	5.004	0	5.004
Totale debiti per mutui		32.025	27.328	4.697
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	1.353	1.316	37
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	842	817	25
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.128	4.129	(1)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.012	3.000	12
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	2.016	1.952	64
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.686	1.682	4
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	933	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	2.260	2.229	31
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.772	1.753	19
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.640	0
Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	2.067	2.072	(5)
Ubi 1 Lamae Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	2.510	2.536	(26)
Mps SACE	16/10/2020 - 30/09/2026	6.806	2.269	4.537
Totale debiti verso altri finanziatori		7.514	7.355	159
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	374	368	6
IFRS 16 Livorno corrente	01/01/2019 - 31/03/2026	3.087	3.021	66
IFRS 16 Abruzzo corrente	01/01/2019 - 31/12/2023	117	116	1
IFRS 16 Nova corrente	01/01/2019 - 28/02/2027	3.936	3.850	86
Totale debiti per prestiti obbligazionari		6.062	157.960	(151.898)
Bond 100 ML	11/01/2017 - 11/01/2024	1.056	1.056	0
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	0	156.148	(156.148)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	5.006	756	4.250
Passività finanziarie correnti		85.630	192.643	(107.013)

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2021	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2022
Debiti verso banche	0	0	40.000	0	29	0	40.029
Debiti per Mutui	27.328	0	0	(12.423)	0	17.120	32.025
Debiti per prestiti obbligazionari	157.960	6.630	0	(158.795)	267	0	6.062
Debiti per IFRS 16	6.987	0	0	(3.492)	0	3.645	7.140
Debiti verso altri finanziatori	368	0	0	(183)	0	189	374
TOTALI	192.643	6.630	40.000	(174.893)	296	20.954	85.630

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 rimborso, avvenuto nel mese di aprile, del prestito obbligazionario del valore originale di 162 milioni di Euro, 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.

Si segnala che le passività verso banche a breve, pari ad Euro 40 milioni composte da contratti cosiddetti di "Hot Money" in scadenza al 29 luglio 2022, sono stati rinnovati, per Euro 30 milioni, con scadenza al 29 agosto 2022.

Nota 33) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021, predisposta sulla base degli orientamenti ESMA. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali, per loro natura, non rappresentano valori monetari.

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.209)	(158.080)	141.871
LIQUIDITA'	(16.209)	(158.080)	141.871
Finanziamenti a breve	40.029	0	40.029
Quota corrente mutui	32.025	27.328	4.697
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.514	7.355	159
Prestiti obbligazionari quota corrente	6.062	157.960	(151.898)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	85.630	192.643	(107.013)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE CORRELATO AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	0	1.228	(1.228)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	69.421	35.791	33.630
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	27.209	31.043	(3.834)
Passività finanziarie non correnti	411.211	427.579	(16.368)
Prestiti obbligazionari	493.924	492.786	1.138
Debiti commerciali oltre l'esercizio	0	0	0
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	932.170	951.234	(19.064)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	1.001.591	987.025	14.566

La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2022 è in incremento rispetto al 31 dicembre 2021 per circa Euro 14,6 milioni, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi, pari ad Euro 38,6 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2022;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo semestre 2022 al netto degli investimenti effettuati e dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui.

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 2022, pari a 0,86, risulta in linea con il dato del 31 dicembre 2021.

Le linee di credito a revoca concesse dal sistema bancario ammontano a complessivi 151 milioni di Euro ed al 30 giugno 2022 non sono utilizzate per 111 milioni di Euro.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 giugno 2022.

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

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia e da debiti di natura fiscale. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività e passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari rispettivamente ad Euro 2.671 migliaia ed a Euro 2.341 migliaia.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti vs fornitori entro	12.034	16.137	(4.103)
Debiti commerciali e altri debiti	12.034	16.137	(4.103)

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

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Coop Alleanza 3.0	1.156	213	943
Librerie Coop s.p.a.	4	0	4
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	9	284	(275)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	8	19	(11)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	48	3	45
Consorzio Cone'	25	71	(46)
Consorzio Clodi	0	2	(2)
Consorzio Katané	113	20	93
Consorzio Lame	5	12	(7)
Consorzio Leonardo	32	54	(22)
Consorzio La Torre	242	24	218
Consorzio Porta a Mare	3	12	(9)
Consorzio Sarca	33	55	(22)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	3	0	3
Consorzio Le Maioliche	0	4	(4)
R.P.T. Robintur	5	0	5
Consorzio Punta di Ferro	23	82	(59)
Consorzio Proprietari Centro Luna	2	1	1
Consorzio Esp	13	53	(40)
Consorzio Le Porte di Napoli	10	35	(25)
Consorzio Casilino	0	4	(4)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	0	2	(2)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.734	950	784

I debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 784 migliaia principalmente per l'incremento dei debiti verso COOP Alleanza 3.0.

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

Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti verso l'Esercizio per ritenute	2.909	709	2.200
Debiti per IRAP	64	835	(771)
Debiti per IRES	202	226	(24)
Debiti per IVA	240	327	(87)
Altri debiti tributari	36	6	30
Debiti per imposta sostitutiva	620	620	0
Debiti per entry tax regime SIINQ	244	244	0
Passività per imposte	4.315	2.967	1.348

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.348 migliaia, è imputabile principalmente al debito maturato per le ritenute sui dividendi da versare, in parte compensato dalla riduzione del debito per IRAP.

Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	375	442	(67)
Ratei e risconti	358	791	(433)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	928	968	(40)
Depositi cauzionali	8.328	8.319	9
Debiti vs azionisti per dividendi	772	2	770
Corrispettivo cessione Piave	0	1.000	(1.000)
Acconti esigibili entro esercizio	1.778	1.077	701
Debiti vs amministratori per emolumenti	97	249	(152)
Extension Fees	500	500	0
Debiti garanzia SACE	296	296	0
Altre passività	1.059	1.088	(29)
Altre passività	14.499	14.740	(241)

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

Il decremento, pari ad Euro 241 migliaia, è relativo principalmente (i) alla chiusura dell'incasso derivante dalla cessione, a partire dal 1 gennaio 2022, del ramo d'azienda relativo alla galleria commerciale sita all'interno del centro commerciale denominato «Centro Piave» e (ii) ai minori ratei e risconti, solo in parte compensati dalla variazione positiva (iii) dei debiti verso azionisti per dividendi e (iii) dei debiti per acconti esigibili entro l'esercizio.

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	1.915	0	1.156	9.911	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	0	0	4	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	1	0	0	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	29	0	9	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	1	0	8	0	0	0	6	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	48	0	0	0	46	0
Consorzio Cone'	1	0	25	0	0	0	40	0
Consorzio Clodi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	42	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	1	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	167	0	113	0	0	0	34	0
Consorzio Lame	2	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	2	0	32	0	0	0	44	0
Consorzio La Torre	176	0	242	0	0	0	76	0
Consorzio Porta a Mare	15	0	3	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	2	0	33	0	0	0	26	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	3	450	0	0	0	0
Consorzio Le Maioliche	21	0	0	0	0	0	0	0
R.P.T. Robintur	0	0	5	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	14	0	23	0	0	0	0	0
Millennium Center	5	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	7	0	2	0	0	0	0	0
Consorzio Esp	2	0	13	0	0	0	14	0
Fondo Juice	103	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	7	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	53	0	10	0	0	0	10	0
Consorzio Casilino	26	0	0	0	0	0	45	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	2	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2.595	0	1.734	10.441	0	0	341	0
Totale bilancio	60.761	174	28.267	19.024	1.017.974	127		
Totale incremento/decremento del periodo							8.983	0
Incidenza %	4,27%	0,00%	6,13%	54,88%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	13.800	0	1.012	63
Robintur s.p.a.	139	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	417	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	110	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	728	0	10	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	78	0	35	0
Consorzio Cone'	88	0	116	0
Consorzio Clodi	29	0	48	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	32	0	0	0
Consorzio I Bricchi	61	0	261	0
Consorzio Katané	109	0	103	0
Consorzio Lame	96	0	23	0
Consorzio Leonardo	122	0	40	0
Consorzio La Torre	106	0	255	0
Consorzio Porta a Mare	40	0	115	0
Consorzio Sarca	93	0	(12)	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	474	0	0	3
Consorzio Le Maioliche	90	0	136	0
R.P.T. Robintur	8	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	87	0	126	0
Millennium Center	53	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	80	0	39	0
Consorzio Esp	109	0	110	0
Fondo Juice	103	0	0	0
Consorzio La Favorita	67	0	16	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	127	0
Consorzio Casilino	0	0	260	0
Totale	17.119	0	2.820	66
Totale bilancio	73.078	62	20.843	14.372
Incidenza %	23,43%	0,00%	13,53%	0,46%

Il Gruppo intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Librerie Coop S.p.A., Alleanza Luce e Gas S.r.l.), con Unicoop Tirreno Soc. Coop. e Distribuzione Centro Sud S.r.l. (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 2022 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 13,8 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 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 2022, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 417 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 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 110 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 Afragola per 474 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 2022 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 728 migliaia.

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari. Al fine di rilevare e valutare i propri rischi IGD SIIQ S.p.A. ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi, che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di mercato

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa attesi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile. La Società si finanzia tramite linee a breve termine, finanziamenti ipotecari e chirografari a medio/lungo termine a tasso variabile ed emissioni obbligazionarie a tasso fisso, pertanto, individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse ed in caso di operazioni di rifinanziamento con tassi di interesse più elevati.

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa il 93,09% 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 nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Al 31 dicembre 2021 tale rapporto era pari allo 0,84x, mentre al 30 giugno 2022 il rapporto è pari allo 0,86x;
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 2022 tale rapporto è pari al 45,11%, rispetto al 44,76% del 31 dicembre 2021.

Conflitto in Ucraina e scenario macroeconomico

La Direzione del Gruppo ha ritenuto che il conflitto in Ucraina e i conseguenti impatti sullo scenario macroeconomico rappresentino un fatto rilevante ai sensi del paragrafo 15 dello Ias 34. Gli impatti per il Gruppo IGD correnti e attesi, pur essendo rilevanti come indicato al paragrafo 1.3 della Relazione intermedia sulla gestione “Prospettive per l’esercizio in corso”, non hanno determinato la necessità di rivedere le stime dei valori di bilancio al 30 giugno 2022, anche in considerazione degli andamenti positivi consuntivati dal Gruppo nel primo semestre 2022 e in considerazione del fatto che il Gruppo non è esposto in maniera diretta ai rischi derivanti dal conflitto.

Sulla base della situazione attuale e delle informazioni ad oggi disponibili, inoltre, non si ritiene siano presenti indicatori di impairment tali da comportare la necessità di effettuare verifiche in merito alla recuperabilità degli asset iscritti nel bilancio consolidato di Gruppo al 30 giugno 2022 come ampiamente descritto alla nota 13 “Avviamento” delle presenti note illustrative, considerando anche che tutti gli investimenti immobiliari al 30 giugno 2022 sono valutati al *fair value* sulla base di perizie predisposte da valutatori indipendenti e conseguentemente riflettono l’attuale scenario macroeconomico.

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.

Fair value - gerarchia	30/06/2022	31/12/2021	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	2.671	0	2.671	2
Passività per strumenti derivati	(2.341)	(8.435)	6.094	2
IRS effetto netto	330	(8.435)	8.765	

Dettaglio Contratti	IRS 06 Carisbo 3.3495%	IRS 16 Aletti 3.285%	IRS 17 Aletti 2.30%	IRS 14 Carisbo 3.272%	IRS 13 Carisbo 3.412%	IRS 15 ex MPS 3.25%	IRS 18 MPS 2.30%	IRS 19 Carisbo 2.30%
Importo Nominale	1.351.088	3.784.516	7.385.750	5.046.021	4.441.763	3.784.516	7.385.750	7.385.750
Data Accensione	12/02/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	30/04/2010	31/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	10/01/2023	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,35%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 20 Carisbo 2.285%	IRS 21 MPS 2.80%	IRS 22 Carisbo 3.25%	IRS 24 Carisbo 2.429%	IRS 23 Carisbo 2.429%	IRS 25 Aletti 2.427%	IRS 29 BNL 0.5925%
Importo Nominale	7.385.750	2.500.000	11.850.000	9.570.000	3.828.000	5.742.000	29.750.000
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%

Dettaglio Contratti	IRS 30 Bintesa 0.5925%	IRS 31 UBI 0.333%	IRS 39 BNP -0,21%	IRS 40 MPS -0,21%	IRS 41 BPM -0,21%	IRS 42 ICCREA -0,21%	IRS 38 BNP 0.075%
Importo Nominale	29.750.000	42.500.000	48.000.000	50.000.000	30.000.000	15.000.000	57.000.000
Data Accensione	08/06/2017	17/01/2019	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021	15/10/2021
Data Scadenza	06/04/2027	17/10/2023	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022	14/10/2022
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%

Al 30 giugno 2022 il fair value degli strumenti derivati risulta positivo per Euro 724 migliaia.

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 2 agosto 2022 IGD SIIQ S.p.A. ha sottoscritto con BNPS Paribas in qualità di global co-ordinator, green co-ordinator e banca finanziatrice e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNP Baribas, Cassa depositi e prestiti S.p.A., China Construction Bank, in qualità, tra l'altro, di finanziatori, un contratto di finanziamento avente ad oggetto la concessione di un finanziamento green di Euro 215 milioni con scadenza a tre anni con opzione di estensione sino a cinque anni in capo alla Società.

Il finanziamento sarà utilizzato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. "Eligible Green Projects" di cui al "Green Financing Framework" della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles 2021, pubblicati dall'International Capital Market Association (ICMA), e ai Green Loan Principles 2021, pubblicati dalla Loan Market Association (LMA). In tale contesto verrà altresì rifinanziato l'attuale indebitamento esistente della Società con un pool di banche ed istituzioni finanziatrici per un importo pari a massimi originari Euro 200 milioni, concesso ai termini e alle condizioni di cui al contratto di finanziamento sottoscritto in data 16 ottobre 2018.

Nota 42) Impegni

Il Gruppo, alla data del 30 giugno 2022 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 7,2 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di Mantova, per un importo pari a circa 2,3 milioni di Euro.

Nota 43) 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'indeducibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una

segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.A. a IGD SIIQ S.p.A. per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna.

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

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

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

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

Il 29 settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna – è 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.

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

Nel mese di maggio 2021 la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna ha presentato ricorso per cassazione e, ritenendolo infondato, la Società ha presentato controricorso.

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 SIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art.154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs 58/98:
 - l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per il primo semestre 2021.

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, 4 agosto 2022

L'Amministratore Delegato



(Claudio Albertini)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari



(Carlo Barban)

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



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

Tel: +39 051 05811
Fax: +39 051 230874
www.deloitte.it

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della
Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A.**

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIQ S.p.A. e controllate ("Gruppo IGD") al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al chiuso al 31 dicembre 2021 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2021 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che il 16 marzo 2022 ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio consolidato e il 5 agosto 2021 ha espresso le proprie conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 0304960166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 0304960166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

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 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Francesco Masetti
Socio

Bologna, 4 agosto 2022

3. GLOSSARIO

AGENCY MANAGEMENT

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

CENTRO COMMERCIALE

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

COSTO MEDIO DEL DEBITO

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

COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

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

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

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

EBIT (Risultato operativo)

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

EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

L'EBITDA, letteralmente Earnings before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization, è la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e

accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA 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.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2021 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

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

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

Il NAV esclude determinate poste che sono attese non cristallizzarsi in un modello di business a lungo termine come quello del Gruppo. Il NNNAV vuole invece fornire le informazioni più rilevanti

sul valore di mercato di attività e passività e rettifica dunque il NAV per tenere conto del *Fair Value* (i) degli strumenti finanziari di copertura, (ii) del debito e (iii) delle imposte differite.

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

OVER-RENTED

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

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

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

PRE-LET

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

REIT

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

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

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

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 m², con parcheggio condiviso.

REVERSIONARY POTENTIAL YIELD

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

RICAVI LIKE FOR LIKE (PERIMETRO OMOGENEO)

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

- i ricavi degli immobili acquisiti, dismessi o oggetto di significativi interventi di rimodulazione che non producono redditi per l'intero periodo analizzato;

- i mancati ricavi derivanti dalla vacancy strumentale attuata a vario titolo (ad esempio per lavori relativi alla creazione di nuovi layout);
- i ricavi rilevati in via eccezionale e non ripetibile che renderebbero il confronto meno attendibile.

SIIQ

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

SUPERMERCATO

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

SUPERFICIE UTILE LORDA

Superficie degli immobili che comprende le mura esterne.

SPESE GENERALI

Costi indivisi, non imputabili ai singoli centri commerciali, si intendono con tale definizione i costi corporate.

TASSO DI OCCUPAZIONE / OCCUPANCY RATE

Superficie Lorda concessa in locazione espressa in percentuale sul totale della superficie degli immobili.

TENANT MIX

Insieme degli operatori e delle insegne commerciali presenti all'interno delle Gallerie.

UNDER-RENTED

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

WACC / WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL

Costo medio ponderato del capitale di credito e del capitale di rischio nozionale, impiegato come riferimento per valutare i ritorni attesi sugli investimenti.