

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

30/06/2023

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	20
1.6. // Indicatori di Performance EPRA	24
1.7. // Il Titolo	31
1.8. // Eventi rilevanti del semestre	36
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare	40
1.9.1. Il portafoglio immobiliare	42
1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	48
1.9.2.1. ITALIA.....	48
1.9.2.2. ROMANIA	51
1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti.....	54
1.11. // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	83
1.12. // Eventi successivi alla chiusura	86
1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso	86
1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate	86
1.15. // Azioni Proprie	86
1.16. // Attività di ricerca e sviluppo.....	86
1.17. // Operazioni significative	86
2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL.....	87
30 GIUGNO 2023.....	87
2.1 // Conto economico consolidato	88
2.2 // Conto economico complessivo consolidato.....	89
2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	90
2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato.....	91
2.5 // Rendiconto finanziario consolidato	92
2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato	93
2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato	138
2.8 // Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	139
3. GLOSSARIO	140

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

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 IGD al 30 giugno 2023 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 2023 di IGD Siiq S.p.A. (nel seguito "Società", "IGD" o "IGD SIIQ") e delle società controllate (di seguito "Gruppo IGD" o "Gruppo"), dettagliate nel paragrafo relativo all'area di consolidamento.

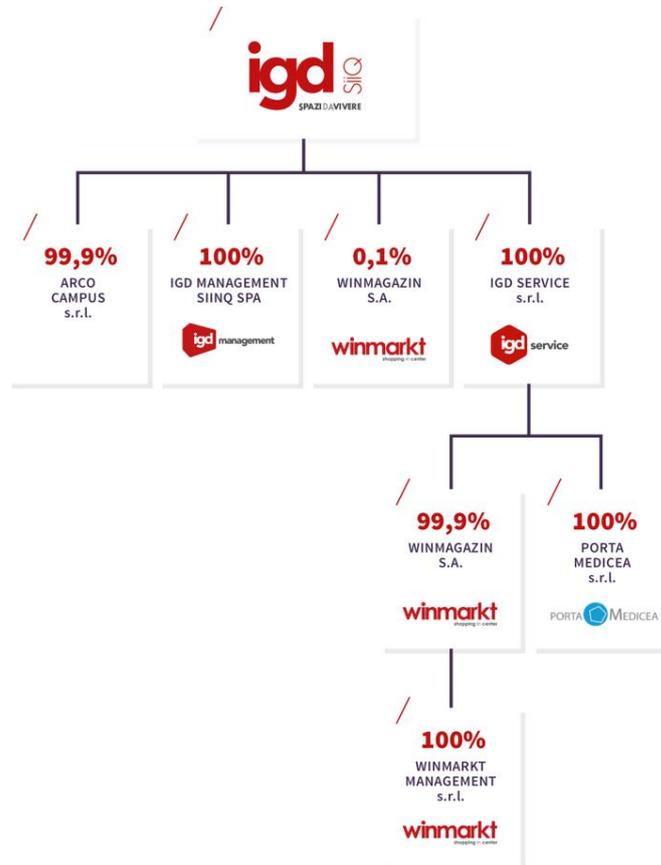
1.2. // Indicatori alternativi di performance

La presente Relazione Finanziaria semestrale contiene indicatori alternativi di performance relativi a misure diverse dagli indicatori convenzionali, che sono invece gli indicatori previsti dagli schemi di bilancio e quindi conformi ai principi contabili IAS/IFRS. Gli indicatori alternativi di performance indicati sono stati ricavati dai bilanci redatti conformemente ai principi IAS/IFRS ma sono stati calcolati anche in base ad altre fonti o a metodologie alternative (così come previsto da Comunicazione Consob n. 92543/15), laddove distintamente specificato, che possono risultare non in conformità ai principi contabili applicati ai bilanci sottoposti a revisione contabile e possono non tenere conto degli obblighi di iscrizione, rilevazione e presentazione associati a tali principi.

Gli indicatori ritenuti significativi per la lettura del Bilancio del Gruppo sono i ricavi like for like, l'Ebitda della gestione caratteristica, l'Ebitda margin della gestione caratteristica, l'FFO, la posizione finanziaria netta, l'interest cover ratio, il costo medio del debito (al netto degli oneri accessori ricorrenti e non), il gearing ratio, il Loan to value, l'EPRA net asset value metrics, le cui modalità di calcolo sono descritte nel Glossario.

1.3. // Il Gruppo IGD

IGD è stata la prima realtà in Italia a divenire SIIQ, nel 2008, ed è tuttora l'unica società del comparto della grande distribuzione che sia stata ammessa a tale regime fiscale. La parte prevalente del patrimonio immobiliare del Gruppo si trova in Italia, pari a circa il 93,7%. La parte restante degli asset è in Romania, pari a circa il 6,3%, 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 2023 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, gestisce gli immobili di proprietà di terzi (Centro Nova), le attività di servizi, fra le quali i mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà e di terzi e controlla a sua volta la maggior parte delle attività che non rientrano nel perimetro SIIQ;

- il 99,9% di **Win Magazin S.A.**, la controllata rumena, che a sua volta detiene il 100% di **WinMarkt Management S.r.l.**, cui fa capo la squadra di manager rumeni;
- il 100% di **Porta Medicea S.r.l.**, che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno.

1.4. // Analisi economica

Come accaduto nel 2022, anche nella prima parte del 2023 lo scenario internazionale è rimasto caratterizzato da domanda mondiale in calo, inflazione elevata e condizioni di finanziamento restrittive con le Banche centrali dei principali paesi che hanno proseguito il processo di rialzo dei tassi di interesse¹. L'insieme di questi elementi rappresenta un freno per l'economia mondiale che è attesa decelerare ulteriormente nel 2023 (PIL mondiale atteso a +2,8%).² Le prospettive economiche mondiali prevedono un maggiore dinamismo nel 2024 con il PIL atteso in ripresa oltre il 3%, ma tale proiezione continua a essere caratterizzata da rischi al ribasso legati in particolare all'evoluzione del conflitto in Ucraina e alla possibilità di un irrigidimento delle condizioni di finanziamento maggiore di quanto atteso.³

In Italia, dopo il rallentamento del quarto trimestre del 2022 (PIL -0,1% rispetto al trimestre precedente), il PIL è tornato a crescere nel primo trimestre del 2023 (+0,6% rispetto al trimestre precedente) sostenuto dal recupero della spesa delle famiglie e dall'incremento degli investimenti.⁴ Secondo i dati più recenti nel secondo trimestre del 2023 il PIL, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è diminuito dello 0,3% rispetto al trimestre precedente (quando era cresciuto dello 0,6%).⁵ Il tasso di inflazione si mantiene su livelli elevati ma in significativo rallentamento rispetto all'anno precedente trainato dal calo dei prezzi delle materie prime energetiche: a giugno la variazione acquisita per il 2023 è pari a +5,6% e il rallentamento è atteso proseguire anche nei prossimi mesi.⁶ In questo scenario il PIL italiano dovrebbe comunque continuare a crescere sia nel 2023 (+1,3%) che nel 2024 (+0,9%) sostenuto prevalentemente dal contributo della domanda interna.⁷ Su tali stime permane l'incertezza legata agli impatti derivati dalla stretta monetaria e alla realizzazione o meno del piano di investimenti pubblici previsti dal PNRR⁸.

Nonostante il contesto sfidante appena descritto, nel primo semestre del 2023 le gallerie in Italia hanno fatto registrare solidi andamenti operativi: rispetto ai primi 6 mesi dello scorso anno gli ingressi risultano in incremento del +6,6%, mentre ancora più marcato è l'incremento dei fatturati degli operatori delle gallerie, pari al +8,5%. Le vendite degli operatori sono in incremento anche se confrontate con il 2019 (ultimo anno non intaccato dalla pandemia): il dato progressivo del semestre è pari a +7,6%, mentre gli ingressi sono pari a circa l'87% rispetto ai primi 6 mesi del 2019, confermando la ormai consolidata tendenza di un'affluenza divenuta più selettiva ma allo stesso tempo più propensa all'acquisto (+24,5% lo scontrino medio medio del semestre 2023 verso semestre 2019).

Analizzando le vendite per categorie merceologiche è importante sottolineare che tutte risultano in incremento rispetto allo scorso anno; particolarmente positivo è l'andamento della ristorazione, che fa registrare un incremento del 20,7% rispetto al primo semestre del 2022 e risulta in crescita anche rispetto allo stesso periodo del 2019 (+7,4%) a dimostrazione del pieno superamento delle difficoltà vissute dal settore durante il periodo pandemico. Molto positivo anche l'abbigliamento (+8,3% vs 2022), categoria che rappresenta il 48% del monte canoni gallerie Italia.

Gli ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo hanno fatto registrare andamenti in crescita sia rispetto al 2022 (+4,6%), che rispetto al 2019 (+1,8%).

¹ Fonte: ISTAT – *Nota mensile sull'andamento dell'economia italiana maggio giugno*, luglio 2023

² Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2023-2024*, giugno 2023

³ Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 3/2023*, luglio 2023

⁴ Fonte ISTAT - *Le prospettive per l'economia italiana nel 2023-2024*, giugno 2023

⁵ Fonte ISTAT – *Stima preliminare del PIL 2 trimestre 2023*, 31 luglio 2023

⁶ Fonte ISTAT – *Prezzi al consumo*, giugno 2023

⁷ Fonte Banca Italia – *Bollettino economico 3/2023*, luglio 2023

⁸ Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Questi ottimi riscontri dimostrano la vivacità del settore retail fisico, con gli impatti della pandemia ormai pienamente superati e confermano ancora una volta la validità del modello di business di IGD, focalizzato su centri commerciali dominanti urbani caratterizzati dalla presenza di primari “anchor tenants” (alimentari e non) e dal giusto mix di prodotti e servizi pensato per soddisfare i bisogni, anche quotidiani, dei consumatori.

Inoltre, si conferma la centralità che il retail fisico continua ad avere per i consumatori. Secondo i dati più recenti, infatti, il tasso di penetrazione del commercio elettronico sull’acquisto di prodotti nel 2023 si è mantenuto stabile attorno all’11% per il terzo anno consecutivo, mentre cresce sull’acquisto di servizi. Shopping online e fisico risultano sempre più integrati e non in contrapposizione tra loro, con le categorie maggiormente in crescita che sono le stesse per entrambi i canali.

Nel corso del semestre l’attività commerciale di IGD si è mantenuta vivace con oltre 16.000 mq aperti e commercializzati a fronte di circa 11.100 mq chiusi. I nuovi contratti sottoscritti nel periodo sono 87 tra rinnovi (60) e turnover (27). Su questi contratti (pari a circa il 4% del monte canoni del Gruppo) è stato registrato un downside del -4,4% (-2% la proiezione del dato a fine anno sulla base delle trattative in essere).

Grazie a queste attività, il tasso di occupancy del portafoglio italiano, pari al 95,2%, si è mantenuto pressoché stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2023.

Ottimi riscontri sono stati ottenuti anche in termini di fatturato totale incassato che alla data del 1 agosto 2023 era pari a circa il 92%.

In Romania, dopo un biennio estremamente positivo, la crescita economica è attesa proseguire anche nel 2023 anche se ad un ritmo meno sostenuto: a fine anno il PIL è atteso in crescita del +3,2% dopo il +4,7% nel 2022.⁹ Per quello che concerne le performance operative delle gallerie commerciali Winmarkt, al 30 giugno 2023 il tasso di occupancy, pari al 96,8%, si è mantenuto pressoché stabile su livelli elevati rispetto al 31 marzo 2023. Nel corso del primo semestre sono stati sottoscritti 311 contratti tra rinnovi (212) e turnover (99), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +2,3%, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania. Ottimi riscontri, inoltre, si hanno anche in termini di fatturato incassato che per i primi sei mesi del 2023 è pari a circa il 95%.

Nell’ambito dell’asset management, nel corso del primo semestre del 2023 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 7,6 milioni di Euro.

Sono proseguiti i lavori nell’ambito del progetto mixed-use Porta a Mare a Livorno, dove è in corso lo sviluppo del comparto Officine Storiche, la cui inaugurazione è prevista a settembre 2023. Si tratta di una destinazione iconica per lo shopping e l’intrattenimento, con oltre 16.000 mq di GLA che ospiteranno 16 negozi, 11 spazi destinati alla ristorazione, 1 area dedicata all’entertainment e 1 centro fitness; gli spazi sono quasi interamente commercializzati, con alcuni marchi di elevato standing, come la catena di caffetteria americana Starbucks che aprirà ad Officine il primo punto vendita nella provincia di Livorno, Pandora, JD Sport, e altri. Oltre al comparto retail, il progetto comprende anche 42 appartamenti destinati alla vendita, di cui 29 unità già vendute e 3 con proposte vincolanti ricevute e un cash in atteso entro l’anno di circa 7 milioni di Euro.

In linea con le previsioni del Piano Industriale sono proseguiti i lavori per il restyling del centro commerciale Porto Grande (Ap) ed ha preso il via il cantiere per il restyling completo del centro commerciale Leonardo (Bo); entrambi i progetti includono attività di revamping impiantistico ed efficientamento energetico quali ad esempio l’installazione di un impianto fotovoltaico a copertura dei parcheggi a Porto Grande.

⁹ Fonte: Commissione Europea, *Spring Economic Forecast*, maggio 2023

Tra gli eventi del periodo va segnalato che, tra il 15 e il 17 maggio 2023 un'importante alluvione ha interessato una vasta area dell'Emilia-Romagna in cui sono localizzati 6 centri commerciali di proprietà del gruppo¹⁰: 5 di questi non hanno riportato problemi, sono aperti ed in regolare attività. L'unico centro ad aver riportato danni è Lungo Savio a Cesena, dove sono in corso i lavori di ripristino e i negozi in galleria sono ancora temporaneamente chiusi, mentre il 24 giugno l'ipermercato ha riaperto parzialmente al pubblico; al netto delle coperture assicurative in essere e già attivate, non si prevedono comunque impatti significativi per il Gruppo.

In merito alla struttura finanziaria al 30 giugno 2023 il costo medio del debito si è attestato a 3,22% in crescita rispetto al 2,26% di fine 2022, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, è pari a 2,9X e il rapporto Loan to Value al 47,7% (45,7% a fine 2022) per effetto della variazione negativa di fair value degli investimenti immobiliari come descritta successivamente all'interno della relazione e del pagamento dei dividendi interamente avvenuto a maggio.

Nel corso del secondo trimestre IGD ha ottenuto un finanziamento di tipo Green secured per un importo pari a 250 milioni di Euro (durata 5 anni) come comunicato in data 9 maggio (cfr. comunicato stampa relativo per maggiori dettagli).

Tenuto conto di questa operazione, negli ultimi due anni IGD ha reperito risorse per circa 486 milioni di Euro con i quali ha rifinanziato tutte le scadenze fino al 1° semestre 2024.

La successiva scadenza significativa da rifinanziare è il bond da 400 milioni di Euro (novembre 2024) sulla quale la Società ha già allo studio diverse ipotesi di lavoro; proseguirà inoltre il programma di dismissioni asset, precedentemente considerate opzionali nel Piano Industriale e ora ritenute parte integrante della strategia finanziaria del Gruppo per i prossimi trimestri.

A causa delle variazioni negative di fair value dei propri investimenti immobiliari, al 30 giugno 2023 il Gruppo evidenzia una perdita netta consolidata pari a 47.063 migliaia di Euro, rispetto ad un utile pari a 26.457 migliaia di Euro al 30 giugno 2022.

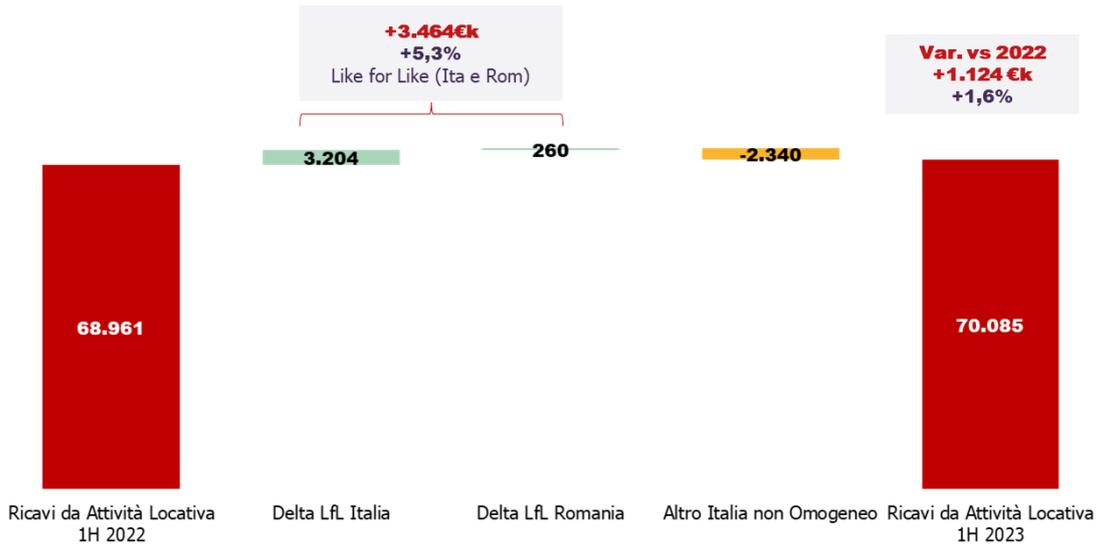
¹⁰ Centro Leonardo (Imola), Le Maioliche (Faenza), Esp (Ravenna), Puntadiferro (Forlì), Lungo Savio (Cesena) e i Malatesta (Rimini)

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/06/2023	(b) 30/06/2022	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	65.577	64.533	1,6%
Ricavi da attività locativa leasehold	4.508	4.428	1,8%
Totale Ricavi da attività locativa	70.085	68.961	1,6%
Locazioni passive	-1	-2	-50,0%
Costi diretti da attività locativa	-11.043	-11.863	-6,9%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	59.041	57.096	3,4%
Ricavi da servizi	3.777	3.685	2,5%
Costi diretti da servizi	-2.844	-2.776	2,4%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	933	909	2,6%
Personale di sede	-3.884	-3.717	4,5%
Spese generali	-2.301	-2.490	-7,6%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	53.789	51.798	3,8%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>72,8%</i>	<i>71,3%</i>	
Ricavi da vendita immobili	5.572	432	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-5.731	-616	n.a.
Risultato operativo da trading	-159	-184	-13,6%
EBITDA	53.630	51.614	3,9%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>67,5%</i>	<i>70,6%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-80.277	-9.819	n.a.
Ammortamenti e altri accantonamenti	-901	-772	16,7%
EBIT	-27.548	41.023	n.a.
GESTIONE FINANZIARIA	-19.199	-14.310	34,2%
RISULTATO CESSIONE ASSETS	0	397	n.a.
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	-46.747	27.110	n.a.
Imposte	-316	-653	-51,6%
UTILE/PERDITA DEL PERIODO	-47.063	26.457	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	n.a.
UTILE/PERDITA DEL GRUPPO	-47.063	26.457	n.a.

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

Al 30 giugno 2023 i ricavi da attività locativa ammontano a 70.085 migliaia di Euro, e registrano un incremento del +1,6%.

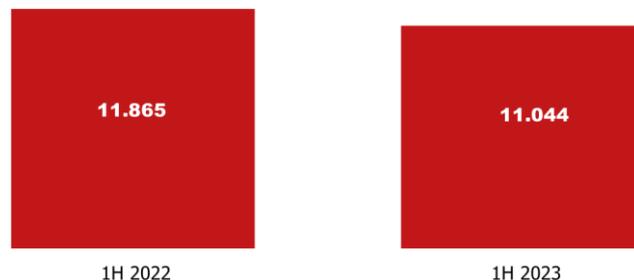


L'incremento rispetto al 2022, pari a 1.124 migliaia di Euro, è dovuto:

- ai ricavi like for like Italia (gallerie +5,4% e iper +5,0%) per effetto delle commercializzazioni e adeguamento ISTAT (circa 3,5 milioni di Euro le gallerie +7,2%, e circa 0,6 milioni di Euro gli iper, +5,2%) ridotti da maggiori sconti temporanei per circa 0,8 milioni di Euro. In incremento i ricavi per spazi temporanei (0,2 milioni di Euro) e i ricavi variabili (0,1 milioni di Euro). Sono stati sottoscritti 87 contratti (di cui 60 rinnovi e 27 turnover) con un downside medio sul canone del -4,4%;
- a minori ricavi per 2.340 migliaia di Euro sul perimetro non omogeneo (rimodulazioni Palermo, Catania, Casilino, Porto Grande, Tiburtino e Leonardo).
- ai maggiori ricavi della controllata rumena per 260 migliaia di Euro, dovuti a minori sconti concessi ed effetto inflazione. Nel periodo sono stati sottoscritti 311 contratti (di cui 99 turnover e 212 rinnovi), con un upside del 2,3% sui rinnovi.

I costi diretti da attività locativa ammontano a 11.044 migliaia di Euro. Il decremento dei costi è dovuto sostanzialmente a minori accantonamenti per svalutazioni crediti, compensati da un lieve incremento nelle spese condominiali.

Costi diretti attività locativa



Il Net rental income è pari a Euro 59.041 migliaia, in incremento del 3,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un like for like del +7,8%.



Il Net rental income freehold è pari a 54.729 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività presenta una marginalità, in percentuale sui ricavi della stessa tipologia, molto rilevante e pari al 83,5% in linea rispetto all'anno precedente.

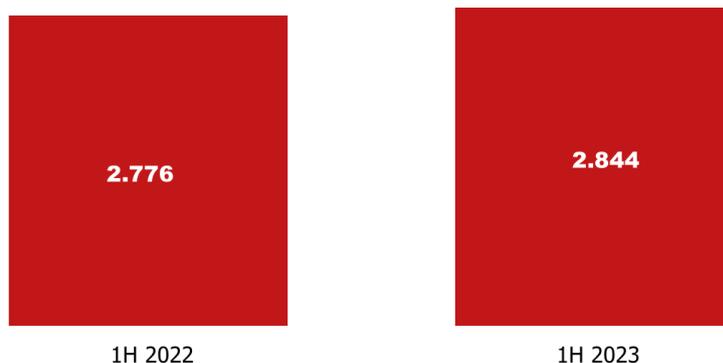
Il Net rental income leasehold è pari a 4.312 migliaia di Euro, in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Ricavi netti da servizi (Net services income)

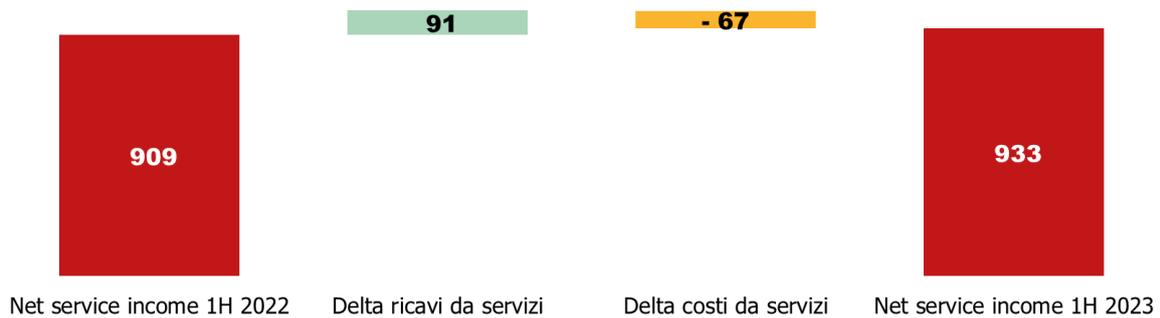
I ricavi da servizi sono in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (87,9% del totale per un importo pari a 3.319 migliaia di Euro), in incremento rispetto al precedente periodo. In incremento i ricavi da pilotage compensati dalla riduzione dei ricavi da agency e gli altri ricavi da servizi (ricavi da outsourcing services).

I costi diretti da servizi ammontano a 2.844 migliaia di Euro, in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costi diretti da servizi



Il Net services income è pari a 933 migliaia di Euro, in incremento del 2,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un'incidenza sui ricavi da servizi pari al 24,7%, in linea rispetto al 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 6.185 migliaia di Euro, in leggero decremento (-0,4%) rispetto ai 6.207 migliaia di Euro del 2022, dovuto principalmente ad alcuni risparmi in consulenze, utenze e costi di gestione societaria.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 8,4%.

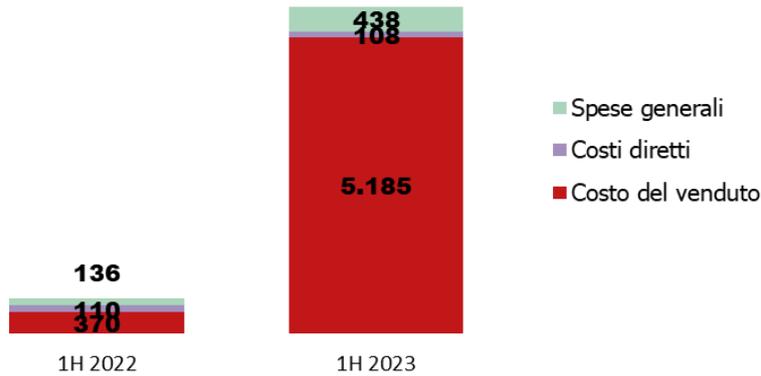


Risultato operativo da trading

Il risultato operativo da trading, negativo per Euro 159 migliaia, risulta in leggero miglioramento rispetto al 2022.

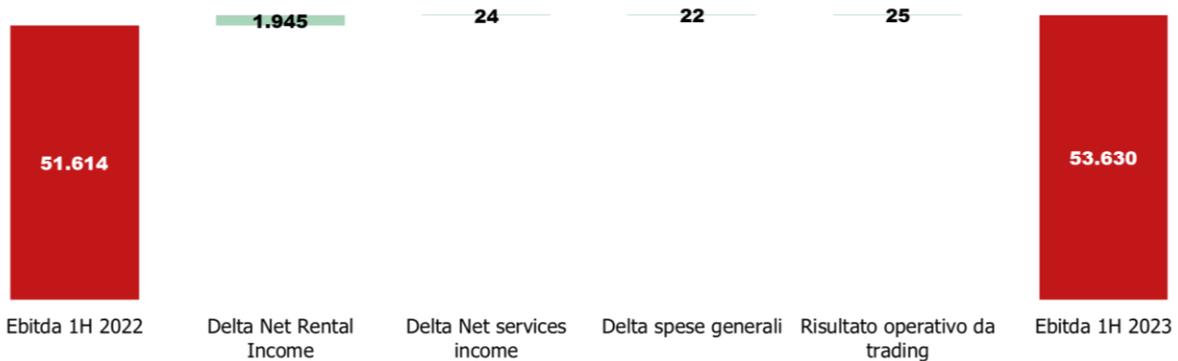
Nel 2023 si sono registrati ricavi da trading sul progetto Porta a Mare per 5.572 migliaia di Euro, relativi al rogito di 12 unità del comparto Officine e di 1 nel comparto Mazzini. Con queste vendite il comparto Mazzini risulta completato mentre in Officine Storiche sono stati effettuati 29 rogiti effettuati e 3 proposte vincolanti su un totale di 42 appartamenti.

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

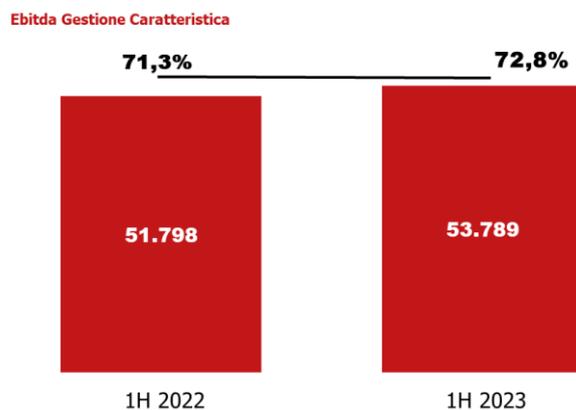


EBITDA

L'EBITDA della gestione caratteristica 2023 è pari a 53.789 migliaia di Euro, in incremento del 3,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'EBITDA complessivo è pari a 53.630 migliaia di Euro e registra un incremento del 3,9%. Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2023 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN** della gestione caratteristica è pari al 72,8% 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 ripristini/svalutazioni, al 30 giugno 2023, risulta negativa per Euro 80.277 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 9.819 migliaia del 30 giugno 2022.

La variazione del fair value, negativa per Euro 79.878 migliaia è così formata:

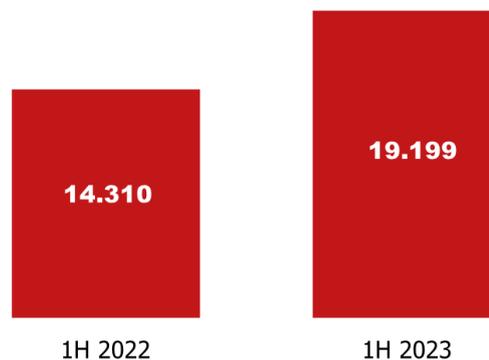
- svalutazione pari ad Euro 3.642 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 7.115 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 587 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- svalutazione pari ad Euro 67.075 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 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.459 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 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 399 migliaia è dovuta (i) per Euro 279 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 120 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenal in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'**EBIT** si è attestato a -27.548 migliaia di Euro, in decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Gestione finanziaria



Il saldo della voce “gestione finanziaria” è passato da 14.310 migliaia di Euro del 30 giugno 2022 a 19.199 migliaia di Euro al 30 giugno 2023. L’incremento, pari a circa Euro 4.889 migliaia, è dovuto principalmente:

- all’incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di agosto 2022 di un nuovo finanziamento green dell’importo nominale di Euro 215 milioni e nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell’importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all’incremento dei tassi di interesse;
- ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali;
- ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari, a seguito dei rimborso avvenuto lo scorso anno.

Al 30 giugno 2023 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,22% in aumento rispetto al 2,26% del 31 dicembre 2022, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,67%, rispetto al 2,71% del 31 dicembre 2022.

L’indice di **interest coverage ratio (ICR)** calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 2,9x, in diminuzione rispetto al 3,6x del 31 dicembre 2022.

Imposte

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Imposte correnti	586	600	(14)
Imposte differite	(275)	64	(339)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	5	(11)	16
Imposte sul reddito	316	653	(337)

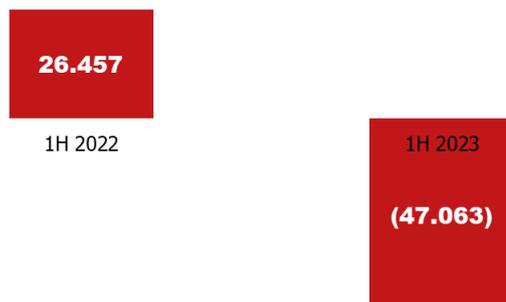
L’effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 316 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 in decremento di Euro 337 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2022.

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

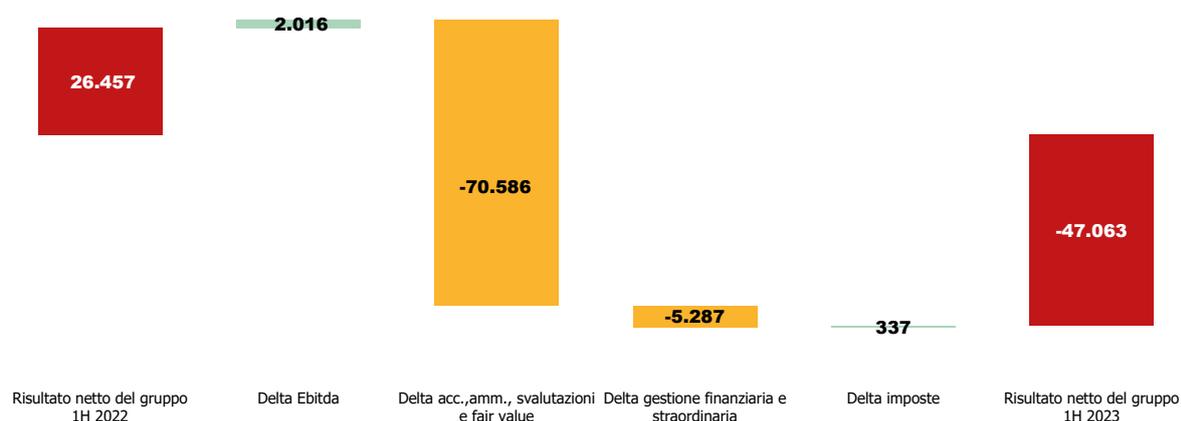
La variazione delle **imposte differite** rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente, pari ad Euro 339 migliaia, è dovuta principalmente (i) all’adeguamento delle stesse in relazione alla variazione al fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A. in regime fiscale ordinario (ii) e agli effetti della contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto della galleria commerciale sita all’interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto una perdita netta del Gruppo di 47.063 migliaia di Euro, rispetto all'utile pari a 26.457 migliaia di Euro consuntivato nel primo semestre 2022.



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



FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 giugno 2023 risulta pari ad Euro 30.937 migliaia (-9,0%), in decremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per un peggioramento della gestione finanziaria adjusted, che comprende gli effetti del *negative carry* registrati nell'anno 2022 e delle locazioni passive.

Funds from Operations	1H 2023	1H 2022	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica*	53.785	51.901	1.884	3,6%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.361)	(4.096)	(265)	6,5%
Gest. Finanziaria Adj**	(17.901)	(13.204)	(4.697)	35,6%
Imposte correnti del periodo Adj	(586)	(601)	15	-2,5%
FFO	30.937	34.000	(3.063)	-9,0%

*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



1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2023, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2023	31/12/2022	▲	%
Investimenti immobiliari	1.969.733	2.041.330	(71.597)	-3,63%
Immobilizzazioni in corso e acconti	35.223	36.662	(1.439)	-4,09%
Attività immateriali	7.692	7.881	(189)	-2,46%
Altre attività materiali	9.079	9.424	(345)	-3,80%
Crediti vari e altre attività non correnti	109	121	(11)	-10,37%
Partecipazioni	25.765	25.765	0	0,00%
Capitale Circolante Netto	9.652	12.770	(3.118)	-32,30%
Fondi	(8.005)	(7.400)	(605)	7,56%
Debiti e altre passività non correnti	(18.318)	(19.828)	1.510	-8,24%
Imposte differite passive/(attive) nette	(13.659)	(14.099)	440	-3,22%
Totale impieghi	2.017.271	2.092.626	(75.354)	-3,74%
Totale patrimonio netto di gruppo	1.040.798	1.121.800	(81.002)	-7,78%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(5.493)	(6.115)	622	-11,32%
Posizione finanziaria netta	981.966	976.941	5.025	0,51%
Totale Fonti	2.017.271	2.092.626	(75.355)	-3,74%

Le principali variazioni del semestre 2023, rispetto al 31 dicembre 2022, hanno riguardato:

- ✓ Gli **investimenti immobiliari**, che hanno subito un decremento pari a Euro 71.597 migliaia, determinato principalmente:
 - dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.828 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni;
 - dagli adeguamenti al Fair value. In particolare gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 24.511 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 95.295 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 70.784 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 3.641 migliaia.

- ✓ Le **immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno subito un decremento netto pari ad Euro 1.439 migliaia, principalmente a seguito:
 - della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 4.811 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia;
 - dei lavori di restyling secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 1.078 migliaia;
 - dei lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 282 migliaia;

- della svalutazione per Euro 5.452 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e della svalutazione, pari ad Euro 279 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.
- ✓ Le **Attività immateriali** hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 189 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;
 - ai costi, pari ad Euro 237 migliaia, per l'implementazione del nuovo software contabile e gestionale integrato;
 - agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 176 migliaia.
- ✓ Le **Altre attività materiali** hanno subito una variazione riconducibile agli ammortamenti del periodo.
- ✓ Il **Capitale Circolante Netto** risulta in decremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2022 per Euro 3.118 migliaia, principalmente per effetto:
 - del decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 4.424 migliaia;
 - del decremento delle rimanenze, la cui variazione del semestre, pari ad Euro 4.960 migliaia è stata determinata (i) dai lavori effettuati pari ad Euro 345 migliaia, da una svalutazione pari ad Euro 120 migliaia e (iii) dalla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 12 unità residenziali, 10 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 5.185 migliaia;
 - dell'incremento delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.208 migliaia, relativo principalmente al debito maturato per le ritenute sui dividendi da versare;
 - dell'incremento delle altre passività, pari a circa Euro 2.166 migliaia, relativo principalmente ai maggiori depositi cauzionali ricevuti a garanzia dei contratti di locazione o affitto di ramo d'azienda sottoscritti;
 - dell'incremento della voce altre attività correnti per Euro 795 migliaia principalmente per maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel 2022;
 - del decremento dei debiti verso fornitori e parti correlate, per Euro 9.007 migliaia principalmente per una diversa tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2023	31/12/2022	▲	%
Rimanenze e acconti	24.337	29.297	(4.960)	-20,38%
Crediti commerciali vs terzi	10.803	15.212	(4.409)	-40,81%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.227	1.242	(15)	-1,22%
Altre attività correnti	8.381	7.748	633	7,55%
Debiti commerciali e altri debiti	(14.115)	(22.746)	8.631	-61,15%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(1.469)	(1.845)	376	-25,60%
Passività per imposte	(3.183)	(1.975)	(1.208)	37,95%
Altre passività	(16.329)	(14.163)	(2.166)	13,26%
Capitale Circolante Netto	9.652	12.770	(3.118)	-32,30%

- ✓ I **Fondi**, il cui incremento pari ad Euro 587 migliaia è dovuto *(i)* all'accantonamento del salario variabile di competenza 2023 che sarà erogato ai dipendenti nel 2024, *(ii)* agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia), *(iii)* a lavori di adeguamento sismico, a carico di IGD, da realizzarsi presso alcuni dei supermercati ed ipermercati oggetto di cessione nel corso del 2021 *(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 2022 avvenuta nel mese di giugno 2023.

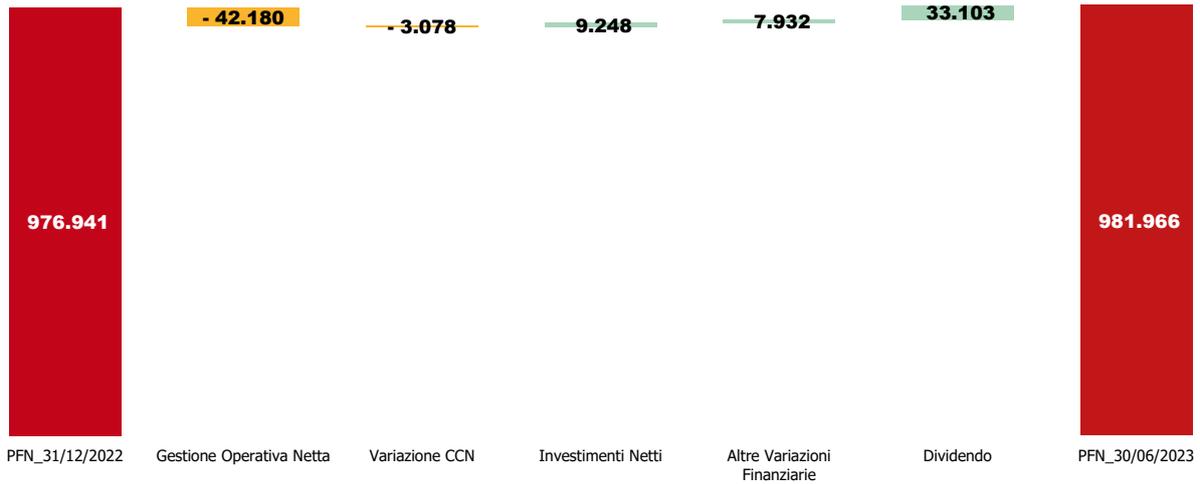
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti**, il cui decremento, pari ad Euro 1.510 migliaia, è imputabile principalmente alla chiusura di parte del debito verso il comune di Livorno a seguito del completamento di alcune opere eseguite in compensazione.

- ✓ Le **imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 14.099 migliaia ad Euro 13.659 migliaia.

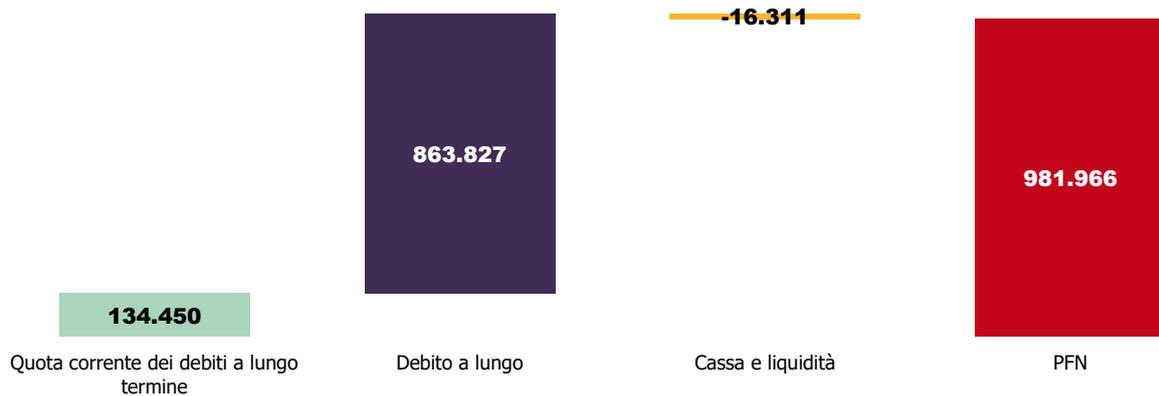
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2023, si è attestato ad Euro 1.040.798 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 81.002 migliaia, è dovuta:
 - all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 79 migliaia di Euro per la Capogruppo;
 - all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa 484 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 273 migliaia;
 - ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 33.103 migliaia;
 - alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 47.063 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 2023 ha determinato una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 622 migliaia.

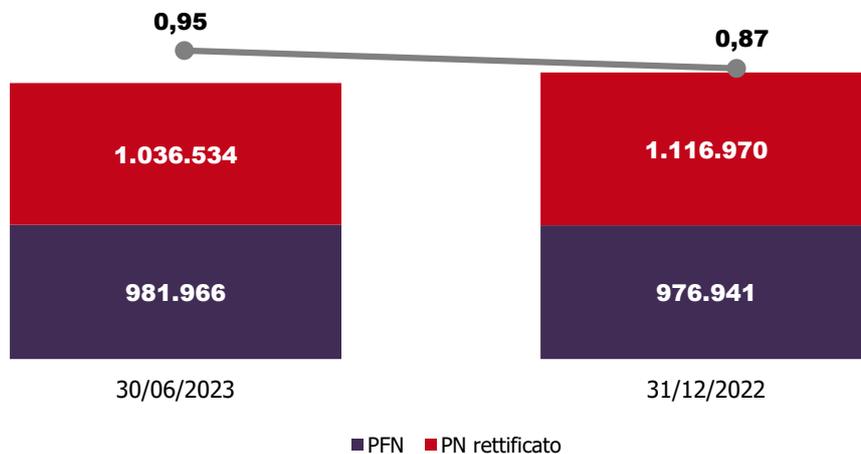
La Posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 risulta in incremento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 5 milioni analiticamente dettagliati nella tabella che segue:



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 2023, pari a 0,95, risulta in diminuzione rispetto al dato al 31 dicembre 2022 pari a 0,87.



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, come da EPRA Best Practices Recommendations **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** and **EPRA Net Disposal Value (NDV)**.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): rappresenta il valore delle attività nette nel lungo periodo, ovvero il valore di riacquisto del Gruppo, assumendo che 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 2023 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).

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

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

EPRA Performance Measure	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV (€'000)	1.052.986	1.133.860
EPRA NRV per share	€ 9,54	€ 10,28
EPRA NTA	1.045.293	1.125.979
EPRA NTA per share	€ 9,47	€ 10,20
EPRA NDV	1.077.334	1.110.002
EPRA NDV per share	€ 9,76	€ 10,06
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,0%	6,0%
EPRA 'topped-up' NIY	6,3%	6,3%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	5,9%	5,3%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,8%	4,3%
EPRA Vacancy Rate Romania	3,2%	2,0%
EPRA LTV	50,3%	48,4%

EPRA Performance Measure	30/06/2023	30/06/2022
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	22,7%	24,2%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	18,0%	19,7%
EPRA Earnings (€'000)	€ 33.294	€ 37.359
EPRA Earnings per share	€ 0,30	€ 0,34

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2023:

EPRA Net Asset Value	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	1.040.798	1.040.798	1.040.798	1.121.800	1.121.800	1.121.800
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	17.680	17.680		18.175	18.175	
vi) Fair value of financial instruments	(5.492)	(5.492)		-6.115	-6.115	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.836)	(6.836)		(7.085)	(7.085)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(857)			(796)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			43.372			(4.713)
NAV	1.052.986	1.045.293	1.077.334	1.133.860	1.125.979	1.110.002
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	9,54	9,47	9,76	10,28	10,20	10,06
Variazione % vs 31/12/2022	-7,1%	-7,2%	-2,9%			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 (-7,1%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto. Tali variazioni riflettono principalmente: (i) l'erogazione dei dividendi in corso d'anno (erogati in un'unica soluzione nel mese di maggio 2023), (ii) variazione negativa del fair value degli immobili compensato in parte dal (iii) risultato ricorrente del semestre (FFO), (iv) altre variazioni minori di patrimonio.

L'NTA risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 (-7,2%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 (-2,9%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette principalmente l'incremento 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 2023, 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**:

 NIY and "topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 30-giu-23					Consuntivo 31-dic-22					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	1.823.414	126.860	1.950.274	21.650	1.971.924	1.890.208	128.320	2.018.528	25.234	2.043.762	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	54.850	0	54.850	0	54.850	62.330	0	62.330	0	62.330	
Less developments	-57.040	0	-57.040	0	-57.040	-207.062	0	-207.062	0	-207.062	
Completed property portfolio	1.821.224	126.860	1.948.084	21.650	1.969.734	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.821.224	126.860	1.948.084	21.650	1.969.734	1.745.476	128.320	1.873.796	25.234	1.899.030
Annualised cash passing rental income	124.992	10.003	134.995	9.253	144.248	112.250	9.679	121.929	8.687	130.616	
Property outgoings	-15.966	-1.730	-17.696	-157	-17.853	-15.123	-1.857	-16.980	-353	-17.333	
Annualised net rents	A	109.026	8.273	117.299	9.096	126.395	97.127	7.822	104.949	8.334	113.283
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	5.521	573	6.094	373	6.467	6.206	549	6.755	418	7.173	
Topped-up net annualised	C	114.547	8.846	123.393	9.469	132.862	103.333	8.371	111.704	8.752	120.456
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,5%	6,0%	42,0%	6,4%	5,6%	6,1%	5,6%	33,0%	6,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,3%	7,0%	6,3%	43,7%	6,7%	5,9%	6,5%	6,0%	34,7%	6,3%

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

Il Patrimonio Immobiliare da considerarsi ai fini del NIY (c.d. Patrimonio Immobiliare completato) include: (i) gli immobili interamente detenuti dell'Emittente; (ii) eventuali immobili detenuti in Joint Ventures e (iii) gli immobili detenuti per trading. Non sono ricompresi gli immobili in via di sviluppo e i terreni (investimenti immobiliari in sviluppo). Gli immobili (iper e galleria) che saranno rimodulati sono stati riclassificati nella voce "Investimenti immobiliari in sviluppo".

L'EPRA Topped-up NIY è un indice di misurazione delle performance ottenuto rettificando l'EPRA Net Initial Yield con i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili

e temporanei) e a regime, ossia escludendo eventuali incentivi temporanei (quali riduzioni del canone e step up).

L'EPRA vacancy rate del portafoglio Italia risulta pari a 4,8% in lieve incremento rispetto all'anno precedente. La vacancy rate Gallerie si attesta al 5,9% in lieve incremento rispetto al 31 dicembre 2022 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 3,2% in incremento rispetto al 2,0% del 31 dicembre 2022.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	6,35	6,35	0,32
Estimated rental value of the whole portfo	B	25,69	107,3	133,0	10,06
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	5,91%	4,77%	3,18%

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

 EPRA Cost Ratios	1H CONS_2023	1H CONS_2022
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-20.409	-21.095
(ii) Net service charge costs/fees	2.134	2.191
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	2.771	2.771
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less	73	5
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	1	2
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-15.430	-16.126
(ix) Direct vacancy costs	-3.220	-2.997
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-12.210	-13.129
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	70.083	68.957
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant) (x)	-2.134	-2.191
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	67.949	66.766
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	22,7%	24,2%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18,0%	19,7%

L' EPRA cost ratio including direct vacancy costs ed excluding direct vacancy costs sono in decremento rispetto al 30 giugno 2022 in quanto diminuiscono gli Epra Costs (principalmente per minor accantonamenti) a fronte di un incremento del Gross Rental Income.

Il Gruppo, nel corso del primo semestre 2023 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_2023	1H CONS_2022
Earnings per IFRS income statement	-47.063	26.457
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	80.277	9.820
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	0	397
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	-173	-62
(iv) Tax on profits or losses on disposals	48	17
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	585	911
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	-380	-181
(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	33.294	37.359
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	901	772
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	-48	-17
(d) Contingent tax	5	-12
(e) Other deferred tax	106	245
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	0
recurring expenses	-3.647	-3.412
(i) Other Adjustment for no core activities	327	-935
Company specific Adjusted Earnings	30.937	34.000
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,30	0,34

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 2023 registra un decremento di Euro 4.065 migliaia pari a -10,9%, maggiore rispetto al decremento dell'FFO per maggiori ammortamenti rispetto all'anno precedente.



€/000	(A) LTV under IFRS as reported without EPRA adjustments	(B) Group (€ M) as reported	(C) Share of Material Associates (€ M)	(D)=(B)+(C) Combined (€ M)	(D)-(A)
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	493.484	493.660	28.541	522.201	28.717
Bond Loans	502.457	502.457		502.457	0
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)					
Net Payables	0	40.899		40.899	40.899
Owner-occupied property (debt)	0	2.336		2.336	2.336
Exclude:					
Cash and cash equivalents	16.311	16.311		16.311	0
Net Debt (a)	979.630	1.023.041	28.541	1.051.582	71.952
					0
Include:					
Owner-occupied property	0	6.878		6.878	6.878
Investment properties at fair value	1.992.879	1.964.693	56.352	2.021.045	28.166
Properties held for sale	0	0		0	0
Properties under development	59.560	62.080		62.080	2.520
Intangibles	0	857		857	857
Financial assets	0	174		174	174
Total Property Value (b)	2.052.439	2.034.682	56.352	2.091.034	38.595
LTV (a/b)	47,7%	50,3%	50,6%	50,3%	2,6%

L'Epura LTV è dato dal rapporto tra Posizione finanziaria netta, comprensiva del debito finanziario per leasing relativo alla sede e incrementata dalla differenza tra crediti (commerciali, altre attività correnti, crediti vari attività non correnti) e debiti (commerciali, fondi rischi e oneri, fondo TFR, altre passività) e il valore del Portafoglio immobiliare, comprensivo del Fabbricato che ospita la sede operativa aziendale. A questo rapporto del Gruppo viene aggiunto il LTV della partecipazione che IGD detiene al 40% del Fondo Juice. Inoltre, per maggiore trasparenza di calcolo, abbiamo riportato nella prima colonna il calcolo dell'indicatore LTV calcolato dal Gruppo e relativa riconciliazione con l'EPRA LV.

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)	30/06/2023	31/12/2022
Acquisitions	0	0
Development	3.282*	13.490
Investment properties	4.250	21.120
<i>Incremental lettable space</i>	0	0
<i>No incremental lettable space</i>	1.682	8.779
<i>Tenant incentives</i>	0	0
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	2.568	12.341
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	7.532	34.610

* Include scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione per Euro 1.878 migliaia relative a Officine commerciale

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 2023, emessi da ciascun valutatore.

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

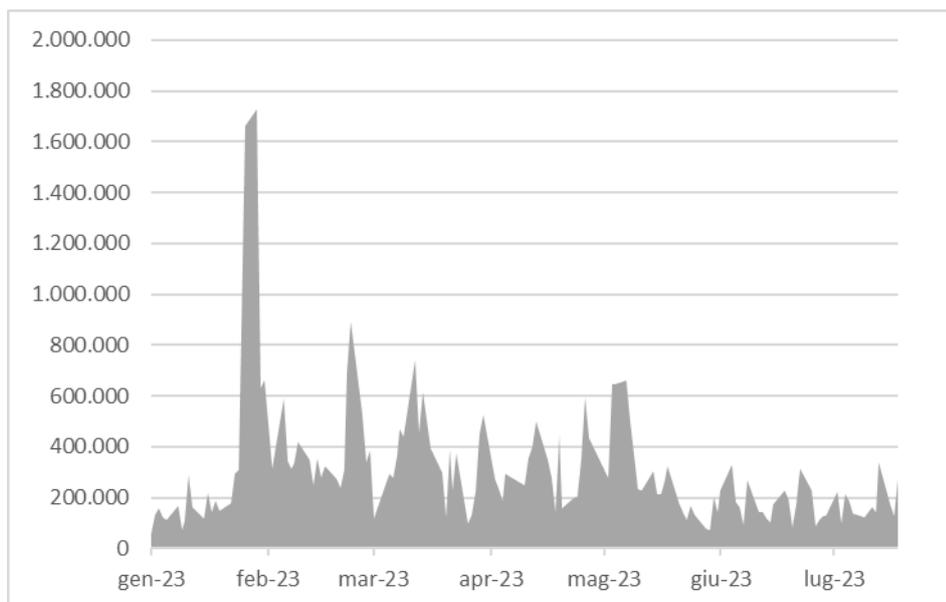
Il titolo azionario IGD è incluso in numerose famiglie di indici.

Indici internazionali: Bloomberg, FTSE Russel, MSCI, S&P, Solactive, STOXX, Vanguard e Wisdomtree. **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 numerosi **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Governance), tra cui: GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, GPR Eurozone ESG+, EURO STOXX Total Market ESG-X, STOXX Europe Total Market ESG-X, STOXX Developed Markets Total Market ESG-X, iSTOXX® PPF Responsible SDG, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Target Index.

IGD è attualmente oggetto di rating ESG unsolicited da parte di dodici agenzie internazionali specializzate tra cui **Morningstar Sustainalytics**, il cui ultimo ESG Risk Rating Score è risultato **"negligible"**, **MSCI**, che ha attribuito a IGD un **rating A**, e **ISS ESG** che recentemente ha assegnato per la prima volta il proprio corporate ESG rating con lo **status di "Prime"**, grazie al raggiungimento dei severi requisiti richiesti in materia di prestazioni di sostenibilità nel settore di appartenenza.

Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Nel primo semestre 2023 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 314.217 pezzi, in aumento del 5,8% rispetto ai volumi medi giornalieri del primo semestre 2022, pari a 297.038. La seduta borsistica del 30 gennaio ha fatto registrare il dato più elevato, con 1.726.456 azioni scambiate.

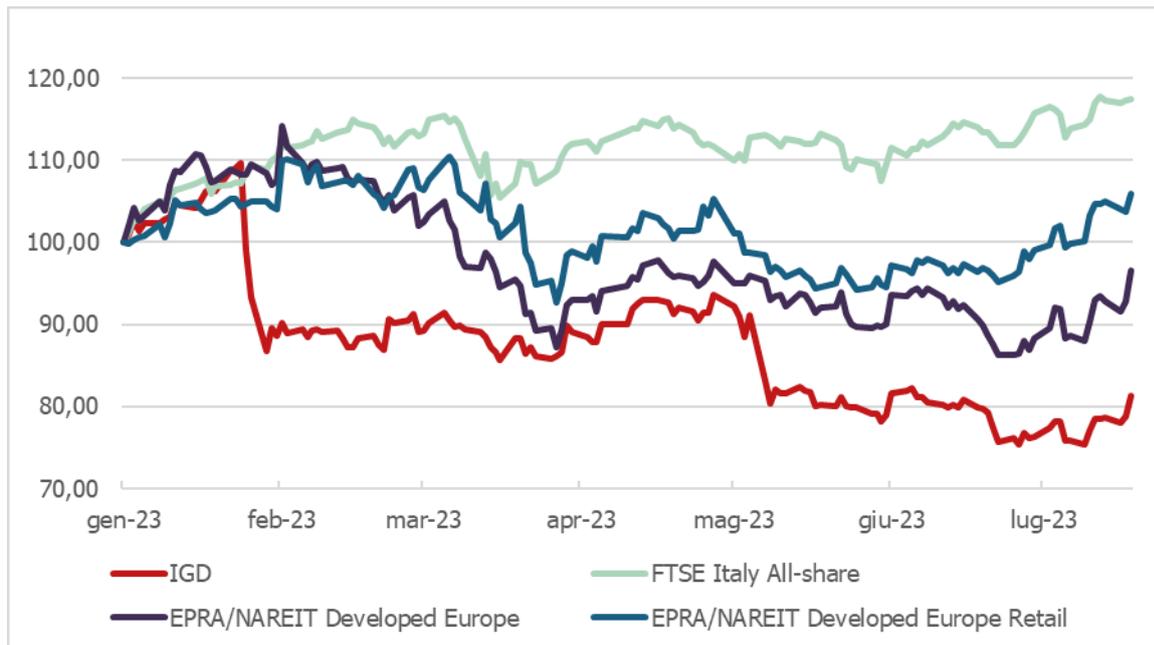
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2023



Fonte: elaborazioni IGD su dati Borsa Italiana

Il prezzo del titolo IGD ha registrato una discesa del 22,3% nel corso dei primi sei mesi del 2023: a partire dal livello di 3,115 Euro del 30 dicembre 2022, ha infatti toccato i 2,42 Euro nella seduta del 30 giugno 2023. Il massimo del 2023 è stato segnato il 25 gennaio, a 3,48 Euro, mentre il minimo di 2,395 Euro è stato raggiunto il 27 giugno e il 10 luglio.

Andamento del prezzo dell'azione IGD a confronto con gli indici FTSE Italia All- Share, EPRA/NAREIT Developed Europe e EPRA/NAREIT Developed Europe Retail (base 2.1.2023 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati EPRA e Borsa Italiana

Nella prima parte del 2023 gli indici dei principali mercati azionari globali hanno invertito il trend al ribasso che aveva dominato il 2022. Mentre lo Eurostoxx 600 ha realizzato un progresso dell'8,7%, il **FTSE Italy All-Share Index** ha sovraperformato l'indice europeo, mettendo a segno un rialzo del 17,8%, grazie al traino di alcuni titoli bancari, del lusso e tecnologici, che hanno un peso rilevante per capitalizzazione nell'indice del listino italiano.

Le performance positive delle borse si sono materializzate nonostante nel semestre sia proseguito a ritmo serrato il più ampio aumento dei tassi d'interesse osservato negli ultimi due decenni. Nella prima parte dell'anno, infatti, le Banche Centrali hanno perseguito in modo inflessibile il proprio intento di contrastare l'inflazione. Gli indici dei prezzi al consumo, in particolare nei mesi più recenti, hanno in realtà offerto diversi segnali di decelerazione, registrando anche i benefici dell'indebolimento del costo delle materie prime energetiche rispetto ai picchi dell'estate del 2022; ciononostante, le autorità monetarie hanno continuato a professare l'esigenza di mantenere un atteggiamento restrittivo, in modo da avere incontrovertibili riscontri che il raffreddamento dei prezzi non sia un fenomeno contingente.

Sui mercati azionari, è prevalsa tuttavia la convinzione che, dopo l'ultimo rialzo avvenuto a luglio 2023, terminerà il processo di aumento del costo del denaro: questo consentirebbe di scongiurare il rischio che le economie cadano in una profonda recessione per effetto della stretta creditizia e dell'elevato costo dei finanziamenti.

Sulla base di questo scenario e con il supporto dei buoni risultati trimestrali pubblicati nel frattempo dalla maggioranza delle società quotate, molti investitori sono tornati a manifestare un appetito per il rischio che ha veicolato sui mercati azionari soprattutto asset detenuti in precedenza in forma liquida.

Gli investimenti si sono concentrati sui settori che sono beneficiari di tassi di interesse in ascesa, come quello finanziario, o che hanno un elevato tasso di innovazione che ne sostiene le prospettive di crescita, come nel caso del tecnologico, in particolare per le società che si occupano di Intelligenza Artificiale. Un ulteriore settore favorito nella nuova ondata di investimenti azionari è stato quello del lusso, in vista di una ripresa della domanda asiatica, a fronte degli stimoli che la

Cina ha messo in campo per sostenere la dinamica del PIL in uscita dal protratto periodo di restrizioni per il Covid.

Il **settore real estate** è stato tra quelli maggiormente penalizzati nelle scelte di allocazione dei portfolio manager. Gli elevati livelli raggiunti dai tassi di interesse hanno infatti reso molto costoso rifinanziare il debito delle società immobiliari, in una fase in cui, d'altro lato, le opportunità di capital management risultano condizionate dalla difficoltà a realizzare dismissioni o aumenti di capitale che non abbiano impatti diluitivi.

Questa disaffezione nei confronti dell'immobiliare è testimoniata dall'andamento dell'indice europeo del settore, **l'EPRA/Nareit Developed Europe**, che nel primo semestre 2023 è sceso del 10,2%. Sono stati mediamente meno penalizzati i titoli del **segmento retail**, il cui indice, **l'EPRA/Nareit Developed Europe Retail**, nella prima parte dell'anno ha consuntivato un progresso dell'1,8%, riflettendo il miglioramento delle metriche operative negli ultimi trimestri e l'opportunità di investimento in ottica **value** che i forti sconti raggiunti rispetto al NAV giustificavano per molti titoli del comparto.

In questo contesto, **il titolo IGD** ha risentito della view negativa riservata in generale al settore real estate, registrando una correzione del 22,3% nella prima metà dell'anno. A fine gennaio 2023, a fronte della comunicazione delle valutazioni del patrimonio immobiliare di fine 2022 e del cambio di scenario che non rendeva più raggiungibili alcuni obiettivi del Piano Industriale, il titolo ha subito un primo ribasso; è stata registrata un'ulteriore flessione all'inizio di maggio, quando, nonostante i dati del primo trimestre fossero sostanzialmente in linea con le aspettative degli analisti, l'attenzione di investitori e agenzie di rating si è spostata sulle future esigenze di rifinanziamento del debito, al momento non ancora visibili i tempi per l'effettiva realizzazione delle previste dismissioni di asset.

Dopo la conclusione del primo semestre, tuttavia, l'atteggiamento degli investitori nei confronti dei titoli del real estate ha iniziato a offrire segnali positivi. I recenti dati sull'evoluzione dell'inflazione hanno in effetti consolidato l'aspettativa che il processo restrittivo delle autorità monetarie si stia avviando a conclusione. Inoltre, i risultati operativi sono destinati a riflettere i benefici dell'indicizzazione dei canoni di affitto e di metriche operative in recupero, anche per effetto delle azioni di ottimizzazione dei portafogli di asset che le società hanno generalmente condotto nei mesi recenti.

Alcuni importanti broker globali hanno inoltre iniziato a evidenziare come molti titoli del real estate siano oggi trattati a forte sconto sul NAV: un livello che potrebbe rappresentare un punto di minimo, coincidente con il picco nel livello del costo del denaro, proprio mentre è atteso un miglioramento degli utili delle società e il dividend yield 2023 si attesta al di sopra della media storica.

Attività di Investor Relations e Comunicazione Finanziaria

Copertura degli analisti

Il target price di consensus dei cinque broker in copertura al 30 giugno 2023 si attesta a 3,26 Euro. Le raccomandazioni degli analisti risultano in maggioranza neutrali (tre rating "Neutral" e uno "Hold"), mentre un broker suggerisce l'acquisto (con rating "Upside"). Nessun broker suggerisce di vendere le azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2023 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 23 febbraio, per i risultati del Bilancio 2022;

- il 4 maggio, per i risultati del primo trimestre 2023.

Durante i primi sei mesi del 2023 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con 52 investitori istituzionali, tra cui 21 società di asset management incontrate per la prima volta.

La Società ha preso parte alla STAR Conference di Borsa Italiana a Milano il 22 marzo 2023, mentre dal 28 al 30 giugno ha partecipato alla Mid&Small Virtual Conference organizzata da Virgilio IR.

Per quanto riguarda gli investitori che gestiscono portafogli obbligazionari, il management della Società si è recato a Londra per il roadshow organizzato da JP Morgan il 13 giugno scorso, dove ha inoltre partecipato alla European Real Estate Capital Market Conference di Goldman Sachs il successivo 14 giugno.

Non da ultimo, la Società ha realizzato continuamente nel corso del semestre anche una serie di incontri one-on-one virtuali con investitori equity e bondholder interessati ad approfondire temi specifici per meglio comprendere i risultati e le prospettive di IGD.

Calendario finanziario 2023

2 agosto - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2023.

8 novembre - Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle Informazioni Finanziarie Periodiche Aggiuntive al 30 settembre 2023.

1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

Il 23 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di Bilancio di Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022. 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 politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti. Il Consiglio di Amministrazione ha anche approvato il tredicesimo bilancio di sostenibilità.

In data 13 aprile 2023 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 23 febbraio 2023, che ha chiuso con una perdita netta, pari a Euro 5.027.925,94. Inoltre ha deliberato la distribuzione di un dividendo per azione pari a Euro 0,30. Il dividendo complessivo sulla base delle azioni IGD in circolazione al 23 febbraio 2023, pari a numero 110.341.903 azioni ordinarie, ammonta a Euro 33.102.570,90, da prelevare:

- per Euro 16.259.872,48, utilizzando le riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;
- per Euro 10.264.114,16, utilizzando le altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

Complessivamente, gli utili distribuiti dalla gestione esente sono pari ad Euro 33.102.570,90, corrispondenti ad Euro 0,30 per azione.

In data 4 maggio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2023.

Infine, nella medesima data, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD MANAGEMENT SIINQ, il cui organo amministrativo ha, a sua volta, approvato il relativo Progetto. Gli effetti giuridici della fusione decorreranno dal 1° ottobre 2023 mentre gli effetti civili e fiscali decorreranno dal 1° gennaio 2023.

In data 9 maggio 2023 IGD ha sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, un contratto di finanziamento di tipo green secured, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni, di cui Euro 130 milioni sono stati utilizzati. 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 (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA), nonché per generali esigenze di cassa. I finanziamenti di tipo green, dopo la prima

operazione dell'agosto 2022, salgono a Euro 465 milioni, pari al 41% del debito totale della Società, a conferma dell'impegno di IGD nella transizione verso un'economia sostenibile e al raggiungimento degli obiettivi e delle ambizioni di sostenibilità individuati nel Piano Industriale 2022-2024.

Investimenti

Nel primo semestre 2023 il Gruppo ha proseguito l'attività di sviluppo del Progetto Porta a Mare – Officine, i lavori dei restyling presso i centri commerciali Leonardo di Imola e Porto Grande di San Benedetto del Tronto oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2023:

	30/06/2023
	Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare Sub ambito Officine Storiche retail (in corso)	4,81
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,35
Interventi di restyling in corso	1,40
Manutenzioni straordinarie	2,83
Altri	0,02
Progetto IT	0,24
Totale investimenti effettuati	9,65

Progetti di sviluppo

Progetto "Porta a Mare"

Nel corso del primo semestre si sono svolti lavori di realizzazione del sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari a circa Euro 345 migliaia, relativo alla destinazione residenziale mentre i lavori relativi al comparto commerciale, la cui ultimazione è prevista nel corso del terzo trimestre 2023, sono risultati pari a circa Euro 4.811 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia. Al 30 giugno 2023 sono state perfezionate le vendite di 11 unità residenziali, 9 box e 1 posto auto, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 29 rogiti e stipulate 3 proposte vincolati su un totale di 42 unità residenziali.

Infine, nel corso del primo trimestre 2023, è stata perfezionata la vendita dell'ultima unità residenziale e un box auto relativo al comparto Mazzini.



Interventi di restyling

Al 30 giugno 2023 sono in corso i lavori di:

- restyling - secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 1.078 migliaia;
- ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema;
- restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 282 migliaia.



Porto Grande – San Benedetto del Tronto – Ingresso principale

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo semestre 2023 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.828 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d’Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni.

Alluvione Emilia Romagna

Nel corso del mese di maggio, a seguito degli eventi atmosferici straordinari che hanno colpito principalmente le province di Bologna, Forlì-Cesena, Ravenna e Rimini è esondato il fiume Savio provocando l'allagamento del Centro Commerciale Lungo Savio a Cesena. Le acque hanno raggiunto gli 80 cm rispetto alla quota mall e hanno completamente sommerso il parcheggio interrato. In data 24 giugno è stato parzialmente riaperto l'ipermercato all'interno del centro commerciale; la riapertura della galleria è prevista nel corso del terzo trimestre 2023. Al 30 giugno 2023, nella perizia di valutazione, che ha determinato una svalutazione di Euro 3,9 milioni, di tale centro commerciale è stata inserita una stima degli investimenti da sostenere per il ripristino e la riapertura di tutti gli ambienti; oltre a tali costi non sono ad oggi previste ulteriori passività per il ripristino e riapertura del centro. Si evidenzia infine che IGD ha assicurato tutti i centri commerciali di proprietà contro eventi catastrofici (allagamenti, alluvioni, inondazioni, ecc.), che la copertura assicurativa prevede anche l'applicabilità della garanzia per perdita pigioni e che la Società, a seguito dell'alluvione, ha immediatamente attivato le proprie assicurazioni per la valutazione e risarcimento del danno subito.

1.9.// Il Portafoglio Immobiliare

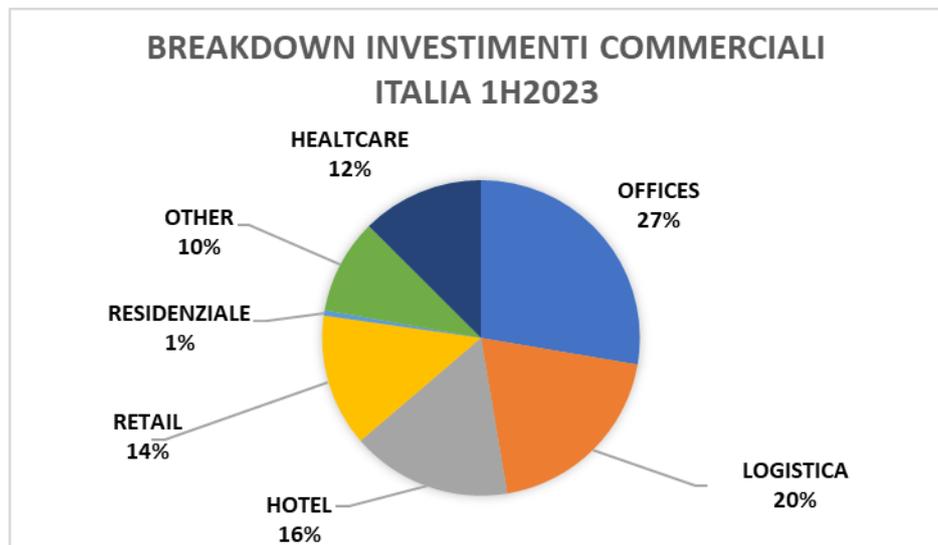
Di seguito si riportano i principali dati sull'andamento del mercato immobiliare del primo semestre del 2023 con approfondimenti specifici relativamente al segmento retail italiano e rumeno per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

L'andamento del mercato immobiliare italiano, così come quello europeo, nel primo semestre del 2023 ha registrato un forte rallentamento degli investimenti commerciali conseguenza delle politiche monetarie attuate dalla BCE per contrastare l'inflazione. L'incremento del costo del denaro ha portato ad un repricing in tutti i segmenti ampliando la distanza tra le aspettative di prezzo di domanda e offerta.

Il totale transato CRE (commercial real estate) nel primo semestre 2023 è stato di 2,2 miliardi di Euro registrando una contrazione del -65% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente.

Grafico transato immobiliare commerciale Italia 1H2023

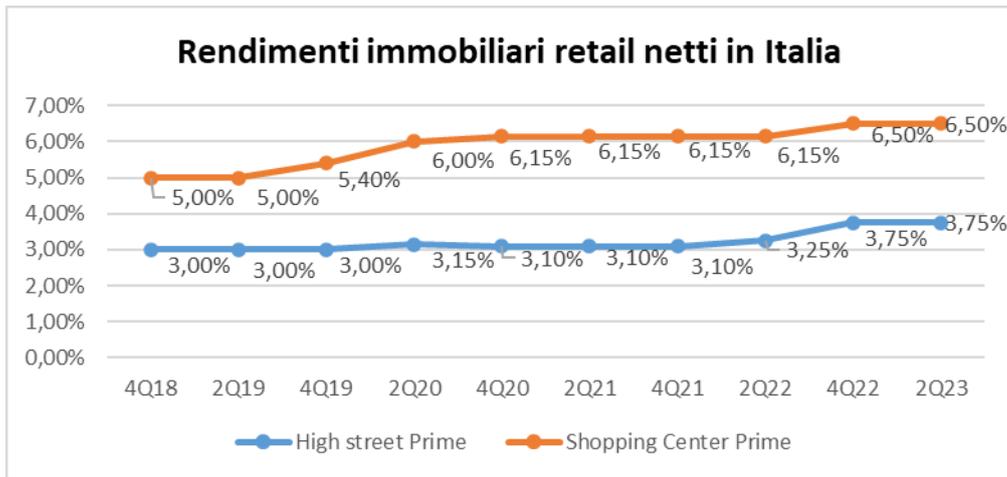


Fonte CBRE market 2Q2023

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO SEGMENTO RETAIL

Il mercato immobiliare retail nel secondo trimestre del 2023 ha registrato transazioni per 172 milioni di Euro cui si devono sommare i circa 46 milioni di Euro del primo trimestre dell'anno. Gli investimenti si sono concentrati su immobili cielo-terra del segmento High-street anche se ha iniziato a registrarsi l'offerta di nuovo prodotto out-of-town. Nel semestre i retailer hanno dimostrato interesse verso le posizioni *prime* che di conseguenza hanno segnato incrementi di canone, cosa non avvenuta per i siti secondari che hanno registrato tassi di vacancy più alti e incrementi di canone ridotti se non addirittura invariati.

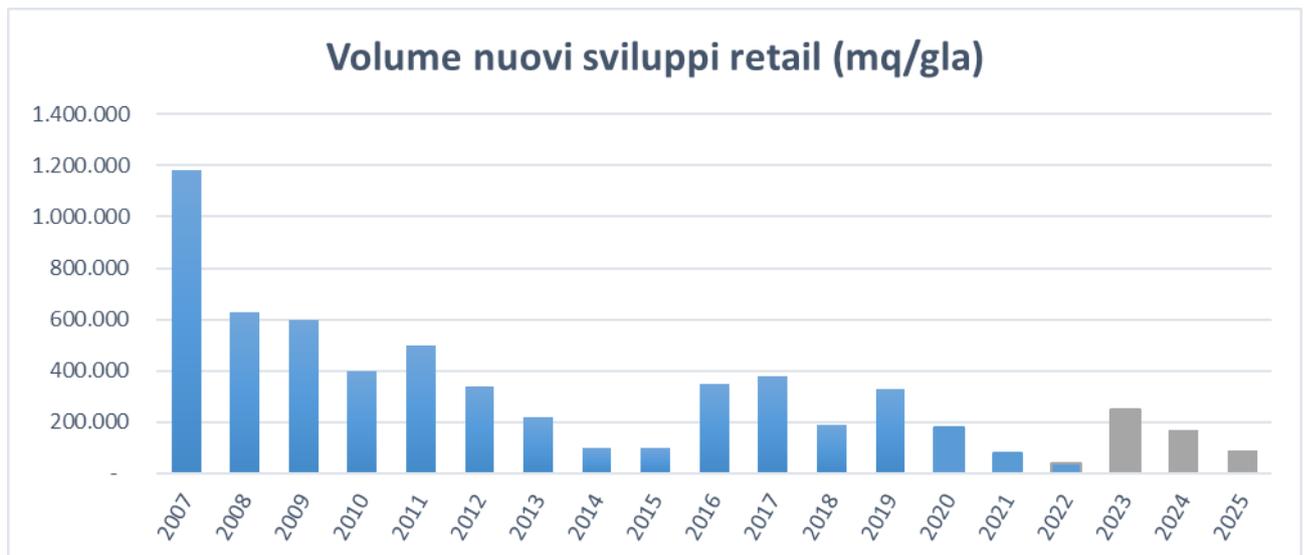
Nel primo semestre 2023 il net prime yield dei centri commerciali si è confermato a 6,5% e quello HS a 3,5%. I canoni/mq *prime* sono saliti a 1.060 €/anno per le gallerie commerciali e a 14.000 €/annuo per l'HS.



Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2023

L'OFFERTA E PIPELINE SETTORE RETAIL

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 giugno 2023 (GLA >10.000 mq)



Fonte CBRE market snapshot- retail 2Q2023

IL MERCATO IMMOBILIARE ROMENO SEGMENTO RETAIL

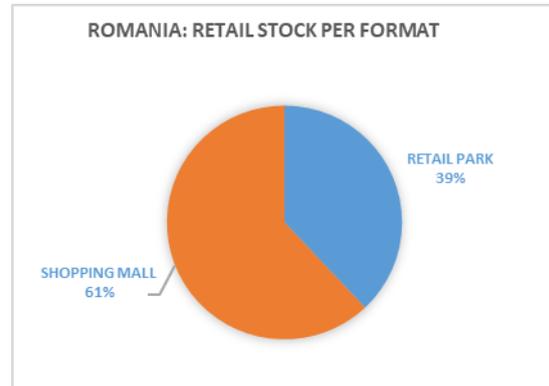
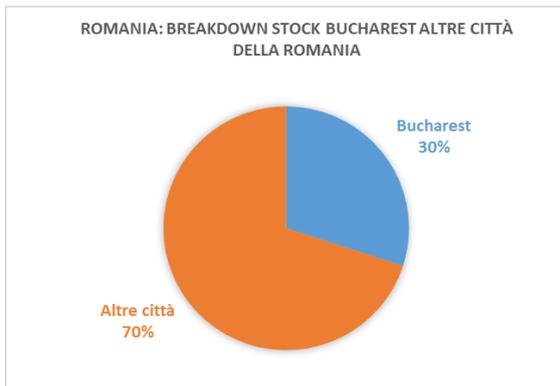
Nel primo semestre del 2023 è continuata l'immissione nel mercato romeno di nuovi mq di spazi commerciali e lo stock ha raggiunto i 4,15 mln di mq di gla.

Delle otto nuove proprietà immesse sul mercato, sette appartengono alla categoria retail park confermando un trend in atto ormai da qualche anno nel mercato modern retail romeno. Nel primo semestre 2023 la distribuzione dello stock tra i formati modern retail è stato 39% retail park vs 61% gallerie commerciali, mentre solo nel 2020 le gallerie commerciali costituivano il 65% dello stock totale. Nel 2024 si prevede che il peso dei retail park raggiunga il 40%.

Anche la tendenza a sviluppare al di fuori della capitale Bucarest viene confermata con l'87% del nuovo prodotto immesso nel mercato ubicato in città capoluoghi di regione. La dimensione media dei nuovi asset è compresa tra 4.300 mq e i 10.000 mq di gla.

La capitale Bucarest rimane, tuttavia, di gran lunga la città con la maggiore concentrazione di GLA retail con circa il 30% dello stock esistente; le altre principali città che ospitano oltre 150.000 mq di mq di gla retail sono Timisoara, Constanta, Brasov, Iasi e Cluj-Napoca.

Nel secondo semestre 2023 si stima l'esistenza di ulteriori 235.000 mq di GLA commerciale in fase di sviluppo di cui il 94% già in fase di realizzazione e solo il 6% in fase di semplice pianificazione. Il 63% dei nuovi sviluppi sarà della tipologia retail park, di questi il 99% sorgerà in città di provincia.



I canoni nei centri commerciali "prime" al 30.06.2023 sono confermati a 75€ mq/mese, mentre l'HS "prime" si conferma a 45€ mq/mese.

Anche nel primo semestre del 2023 il tasso di sfritto si è mantenuto basso e la ripresa delle presenze ha superato i livelli pre-pandemici.

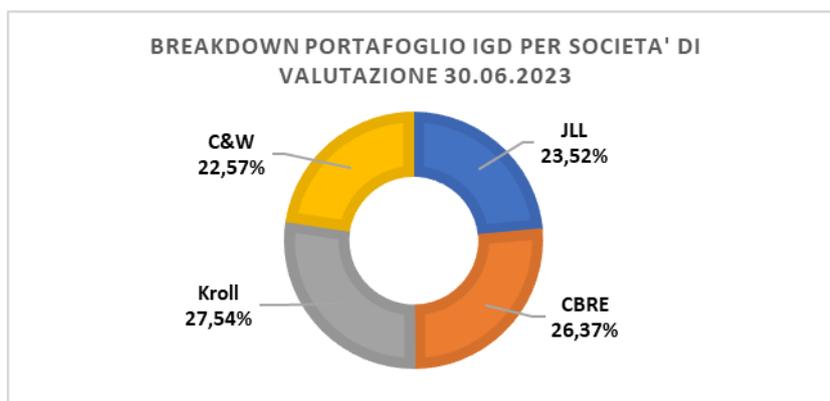
1.9.1. Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2023 il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è stato valutato con il metodo del Fair value da periti indipendenti per Euro 2.005,1 milioni. Sommando il portafoglio in leasehold, valutato alla stessa data 21,7 milioni di Euro, il totale *asset under management* di Gruppo raggiunge 2.026,8 milioni di Euro.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A. è costituito per il 97,2% del valore da immobili a reddito (di cui il 99% ad uso commerciale retail e l'1% ad uso diverso-uffici, foresterie o pertinenze al centro commerciale) e per la restante parte da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo sono esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati ad aprile 2023 per la durata di 4 semestri.

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 2023 per valutatore in Italia e Romania

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.2023 Totale	Fair Value 30.06.2023 Italia	Fair Value 30.06.2023 Romania
C&W	452	452,00	0
CBRE	530,33	472,87	57,46
KROLL	551,51	482,11	69,4
JLL	471,28	471,28	0
Totale Patrimonio IGD	2.005,12	1.878,26	126,86

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2023 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Totale compensi
CBRE	67	53	120
KROLL	71	70	141
JLL	57	8	65
C&W	47	30	77
Totale compensi	242	161	403

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2023 sono:

- **“Iper e super”**: la classe Iper e super conta 19 immobili (17 ipermercati e 2 supermercati) distribuiti su 8 regioni del territorio italiano per un totale di circa 170.000 mq di GLA. La GLA media dei supermercati è di 2.600 mq; quattro ipermercati hanno una GLA compresa tra i 3.000 e 7.000 mq, sette una GLA compresa tra 7.000 e 10.000 mq e sei una GLA superiore a 10.000 mq;
- **“Gallerie e retail park”**: la categoria si costituisce di 27 immobili (24 gallerie, 2 gallerie+retail park e un retail park) distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 432.000 mq di GLA. Diciassette gallerie, una galleria+retail park ed un retail park hanno una GLA

inferiore a 20.000 mq, sette gallerie e una galleria+retail park hanno la GLA compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq.

Al 30 giugno 2023 nove gallerie hanno ottenuto la certificazione Breeam In Use con votazione da Very Good ad Excellent nelle categorie Asset performance e Building management. Dal 2013 il sistema di gestione ambientale del Gruppo è certificato ISO14001. Dal 2022 il sistema di prevenzione e mitigazione del rischio infezioni applicato dal Gruppo presso le gallerie/retail park e la sede ha ottenuto la certificazione Biosafety Trust di RINA.

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

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

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

- **"Altro"**: la categoria si costituisce di 2 immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, 1 negozio, 2 porzioni immobiliari ad uso ufficio, 1 immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive per un totale di 6 immobili di circa 9.600 mq di GLA totalmente affittati;
- **"Progetto Porta a Mare"**: Un complesso immobiliare multifunzionale in corso di realizzazione per un totale residuo di circa 48.105 mq di superficie lorda pavimento (slp), esclusi i parcheggi, sito nella zona del vecchio porto di Livorno e prossimo al centro città. Il progetto è diviso in cinque ambiti (Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale) con il mix di destinazioni d'uso residenziale, commerciale, RTA e alberghiero.
 Il complesso è stato progettato con le soluzioni ambientali più avanzate garantendo alti livelli di comfort e di efficienza energetica. Molta attenzione è stata data alla mobilità pedonale e ciclopedonale tra gli edifici, il tessuto cittadino esistente e il porto turistico.
 Tutte gli edifici sono stati progettati in classe A. L'impianto per la climatizzazione è stato realizzato con una centrale termo frigorifera polivalente che scambia in acqua di mare sfruttando l'inerzia termica e riducendo sensibilmente il fabbisogno di energia elettrica. I gas refrigeranti utilizzati sono a GWP molto basso (R513) mentre i materiali usati in fase di costruzione sono tutti a marchio CE con priorità a quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;
- **"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 14 immobili a uso commerciale ed 1 immobile ad uso uffici distribuiti sul territorio rumeno per circa 95.000 mq di superficie. Gli immobili sono situati nelle aree centrali di tredici principali città della Romania, nessun immobile di questa categoria è situato nella capitale Bucarest. La GLA di una galleria è compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq mentre le restanti tredici gallerie hanno una GLA inferiore a 20.000 mq.

Nel 2022 è stato installato il primo impianto fotovoltaico del portafoglio sul CC Ploiesti BIG che sviluppa una potenza di 150 kw a copertura di circa il 25-30% dei consumi energetici del Centro.

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 (Progetto Porta a Mare)
- 6 immobili classificati 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 2023

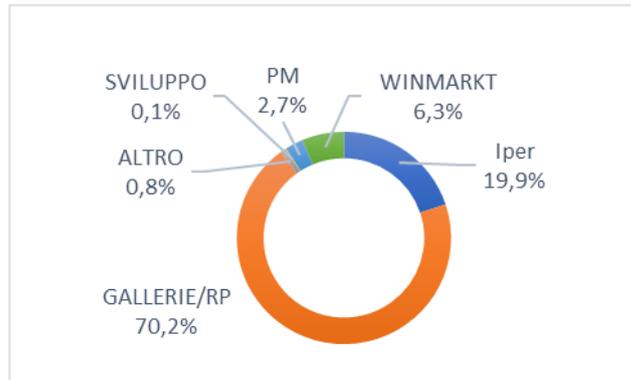
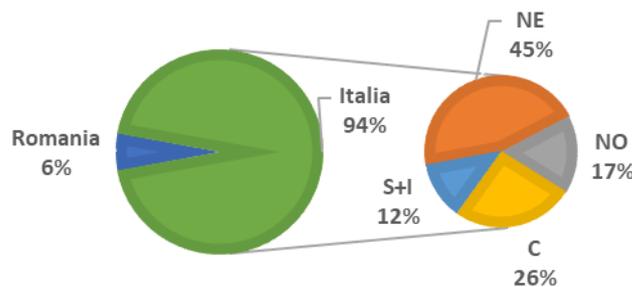


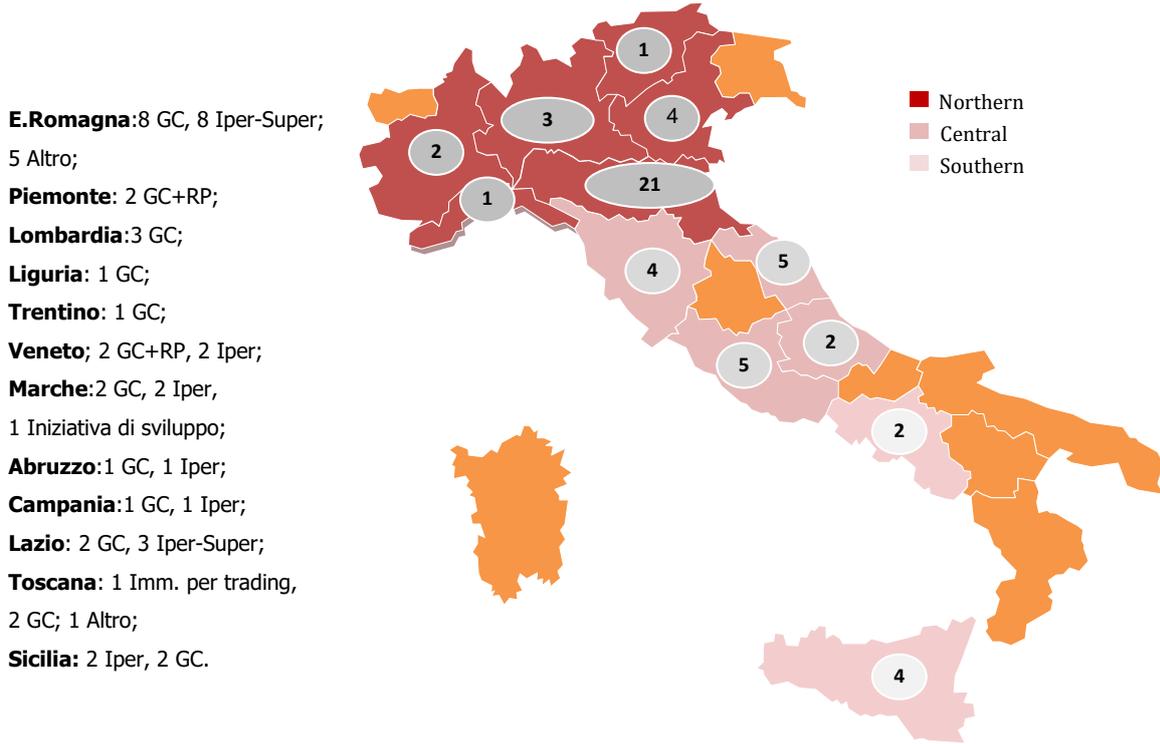
Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 30 giugno 2023



PORTAFOGLIO IMMOBILIARE IN LEASEHOLD

Il portafoglio immobiliare in leasehold al 30 giugno 2023 si costituisce di 2 gallerie commerciali ubicate sul territorio italiano rispettivamente a Villanova di Castenaso (BO) e Livorno per un totale di circa 20.000 mq di GLA.

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2023



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 30.06.2023



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 da 2023	Asset	Location	GLA Gallerie e Retail Park (mq)	Altre/Aree esterne (mq)	Proprietà Immobiliare	Titolari/Ramo/Rami (Cedendo)	Data apertura	Data ultimo ampliamento/estesi ng/modulazione	% possesso	Forma possesso	N. punti vendita totali	N. medie superfici	N. Altre/Aree esterne	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora alimentare
D&P	Supermercato Civita Castellana	Civita Castellana (VT)	//	//	IGD SKO SPA	Gestore Ancora Alimentare	2010	//	100	Plena Proprietà (solo supermercato)					//	Coop	3.020
D&P	Ipermercato CC I Malatesta	Rimini (RN)	//	882	IGD SKO SPA	Gestore Ancora Alimentare	2005	//	100	Plena Proprietà (ipermercato + Area Ingrosso + Area Fitness)					//	Ipercoop	10.435
D&P	Centro Commerciale e Retail Park Cono	Conegliano (TV)	20.464	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2010	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100	Plena Proprietà	58	9	1.650	Maison du Monde, Conibep, H&M, Libreria Coop, Euronics, Scarpe&Scarpe, Stradivarius, Bershka	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 6.972 mq da dicembre 2019 - AV 4.356	
D&P	Centro Commerciale Città delle Stelle	Ascoli Piceno (AP)	20.975	1.850	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2002	2017	100	Plena Proprietà	46	8	1	2.200	Piazza Italia, Happy Casa, H&M, Multiplex, Stella, Kashi, Gana, Clayton, Diverso	Ipercoop	9.614
D&P	Centro Commerciale Casilino	Roma (RM)	11.145	5.173	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2002	2019 restyling parziale e nuova MS PF - 2021 riduzione Iper - 2022 nuova Galleria P1	100	Plena Proprietà	27	7	2	1.260	Euronics, Piazza Italia, Satur, Pappo	Ipercoop	5.870
D&P	Centro Commerciale La Torre	Palermo (PA)	19.961	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2010	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100	Plena Proprietà	44	5		1.710	Esport, Piazza Italia, H&M, McDonald	Ipercoop	7.203
D&P	Centro Commerciale Katani	Gravina di Catania (CT)	14.925	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2009	2022 riduzione Iper e ampliamento Galleria	100	Plena Proprietà	67	6		1.200	Adidas, Euronics, OVS, Conibep, Piazza Italia,	Ipercoop	7.221
D&P	Centro Commerciale Tiburtino	Guidonia Montecello (RM)	36.062	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2009	2021 riduzione Iper e ampliamento Galleria (1 Nuova MS)	100	Plena Proprietà	99	16		3.800	Designart, B&B, Azurra Sport, H&M, Piazza Italia, Ovi, Scarpa&Scarpe, New Yorker, Euronics	Spazio Conad	5.262
C&W	Galleria Commerciale Millennium Center	Rovereto (TN)	7.683	//	IGD MANA-GEMINI SINO	IGD SERVICE Srl	2004	//	100	Plena Proprietà (escluso supermercato e porzione di galleria commerciale)	28	4		900	Game 7 Athletics, Ovesse, Terranova, Me & City	Superstore Despar (non di proprietà)	4.500
C&W	Centro Commerciale ESP	Ravenna (RA)	29.962	3.200	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1998	2017	100	Plena Proprietà	84	16	1	3.304	Deichmann, Game 7 Athletics, Uheuro, H&M, Piazza Italia, Bershka, Pull & Bear, OVS, Kiabi, Casa, Maisons du Monde, Scarpe & Scarpe	Ipercoop	16.536
C&W	Galleria CC Luna	Sarzana (SP)	3.576	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1992	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	38	1			Kiabi, GameStep, Camaieu	Ipercoop (non di proprietà)	//
C&W	Retail Park Cioldi	Chioggia (VE)	9.329	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2015	//	100	Plena Proprietà	8	6			OVS, Scarpe&Scarpe, Piazza Italia, Decathlon, Trony, Happy Casa	Ipercoop	7.490
C&W	Galleria Commerciale Ponte di Ferro	Forlì (FC)	21.218	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2011	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	88	7		2.854	H&M, Uheuro, Toys, McDonald, Deichmann, Benetton	Conad (non di proprietà)	12.625
C&W	Galleria Commerciale Gran Rondò	Crema (CR)	15.130	//	IGD SKO SPA	IGD SERVICE Srl	1994	2006	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	40	4	presente distributore di proprietà	1.280	Ovesse, Euronics, Pappo, DM	Ipercoop (non di proprietà)	//
C&W	Galleria CC Favorita	Mantova (MN)	7.403	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1996	2022	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	33	4			Ovi, Piazza Italia, Galloper, Deichmann	Ipercoop (non di proprietà)	11.000,00
C&W	Retail Park CC Favorita	Mantova (MN)	6.214	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1996	//	100	Plena Proprietà (solo edifici 1, 2A, 2B, 3)		4			Mediaworld, Terranova, Scarpe & Scarpe, Pappo	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Centro Commerciale Borgo	Bologna (BO)	6.975	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1989	2015	100	Plena Proprietà	33	4		1.450	Libreria Coop, Uheuro, Scarpe&Scarpe, Pappo, Brabbath	Ipercoop	11.440
JLL	Centro Commerciale d'Abruzzo	San Giovanni Teatino (CH)	12.571	3.610	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2001	2014	100	Plena Proprietà	45	7	3	1.730	Uheuro, Piazza Italia, Terranova, Happy Casa, Kiabi	Ipercoop	14.127
JLL	Centro Commerciale Leonardo	Imola (BO)	15.018	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1992	2012 (Zara p1)	100	Plena Proprietà	60	7			OVS, Mediaworld King Sport, Terranova	Ipercoop	15.862
JLL	Centro Commerciale Lama	Bologna (BO)	6.183	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1996	2003	100	Plena Proprietà	43	1			Libreria Coop, Douglas, Amici di Casa Coop, Original Marines, Pappo	Ipercoop	15.201
JLL	Galleria Commerciale Mareana	Grosseto (GR)	17.121	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2016	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	45	6		3.000	Piazza Italia, Decathlon, Zani, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear	Ipercoop (non di proprietà)	//
JLL	Centro Commerciale Lungo Savio	Cesena (FC)	2.928	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2002	//	100	Plena Proprietà	23	1		850	Libreria Coop, Coop Salute	Ipercoop	7.475
JLL	MS CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	5.835	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2003	//	100	Plena Proprietà (solo Ipermercato + MS da riduzione Iper)		5			Conibep, Euronics, Pappo, Happy Casa	ved. Iper Fonti	
CBRE	Centro Commerciale Porto Grande	Porto d'Ascoli (AP)	12.363	543	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2001	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2022 - restyling 2023	100	Plena Proprietà	35	5	1	1.730	Decathlon, Deichmann, Forbado, Uheuro	Ipercoop	Nuova GLA ridotta 8.360 mq da dicembre 2019
CBRE	Centro Commerciale Le Maioliche	Faenza (RA)	25.343	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2009	2019 riduzione Iper - ampliamento Galleria 2021	100	Plena Proprietà	42	10		2.400	Deichmann, H&M, Trony, C&A, Decathlon, Brocofer	Ipercoop	NE nuova GLA ridotta 2019 mq 6.163 AV mq 3.906
CBRE	Centro Commerciale Le Porte di Napoli	Afragola (NA)	16.983	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	1999	2014	100	Plena Proprietà	66	9		2.850	Euronics, H&M, Piazza Italia, Toys, Deichmann	Ipercoop	9.570
CBRE	Galleria Commerciale Sarca	Sesto S. Giovanni (MI)	22.781	//	IGD MANA-GEMINI SINO	IGD SERVICE Srl	2003	2015	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	72	8		2.500	OVS, H&M, Netonius cinema, Roadhouse, Scarpe&Scarpe,	Ipercoop (non di proprietà)	//
CBRE	Centro Commerciale Darsena City	Ferrara (FE)	16.254	//	IGD SKO SPA	IGD SERVICE Srl	2005	2018	90	Plena Proprietà	15	2		1.300	UCL, WaArena, TEEI	Despar	3.715
CBRE	Galleria Commerciale e Retail Park Mondovicino	Mondovì (CN)	17.194	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2007	2014	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	39	8		4.500	Jysk/OVS, Libreria Coop, Broco ID, Fort Luker	Ipercoop (non di proprietà)	12.550
CBRE	Galleria Commerciale I Bricchi	Isola d'Assi (AT)	15.994	245	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2009	//	100	Plena Proprietà (escluso Ipermercato)	24	5		1.450	Deichmann	1 Gigante (non di proprietà)	//
CBRE	Piastra Commerciale Mazzini	Livorno (LI)	6.083	//	IGD SKO SPA	IGD SKO SPA	2014	//	100	Plena Proprietà	23	1			Uheuro/Coop	Coop	1.440
CBRE	Supermercato Aquileia	Ravenna (RA)	//	//	IGD SKO SPA	Gestore Ancora Alimentare	//	//	100	Plena Proprietà (Supermercato)					//	Famila	2.250
	Centro Nova	Villarova di Castenaso (BO)	12.640	//	IGD SKO SPA & COPAN HOLDING SPA	IGD SERVICE Srl	1995	2008	//	Master Leasing	55	7		2.400	H&M, Libreria Coop, Bershka, Pappo, Benetton, McDonald	Ipercoop	18.268
	Galleria CC Fonti del Corallo	Livorno (LI)	7.054	//	Fondo Mario Negri	IGD SKO SPA	2003	//	//	Master Leasing	55	2		1.600	Ovesse, Libreria Coop, B&B, Swarovski	Ipercoop	

ROMANIA

Centro commerciale	Location	GLA Centro Commerciale mq	Net Selling Area	Circulation (sqm) Rented	Rentable Warehouse/office	Proprietà	Data apertura	Data ampliamento/overstaying	Area ampliamento	% possesso	Forma possesso	N punti vendita	N. media superfici	Posti auto	Principali insegne	Ancora alimentare	GLA ancora	area vendita ancora
Wimark Grand Omnia Center	Ploesti	18.688	16.870	309	1.129	Win Magazin SA	1986	2016		100	Piena Proprietà	108	1/1	400	Adidas, Levi's, Domo, Vodafone, Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Jiddon, Eponge, Banca Transilvania, KFC, Flanco, Pepco	Carrefour	1.215	1.215
Wimark Big	Ploesti	4.864	2.776	442	1.016	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	82	1/1		Banca Transilvania, Carrefour Market	Carrefour	882	700
Wimark	Galați	7.898	7.490	106	367	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	36	1/1		H&M, B&B Sevilla, Jiddon, Bgotti, Messini, Pepco, CCS	Billa	827	569
Wimark	Râmnicu Valcea	7.913	7.694	51	166	Win Magazin SA	1973	2004		100	Piena Proprietà	35	1/1		H&M, Carrefour Market, Eponge, Leonardo, Jiddon, dm drogerie Markt, Domo	Carrefour	900	900
Wimark	Patra Neamt	5.948	4.873	337	839	Win Magazin SA	1985	2014		100	Piena Proprietà	67	1/1		H&M, Sevilla, B&B Collection, Billa, Leonardo, Eponge, Pepco, Reshoes	Billa	878	520
Wimark	Braila	7.727	6.349	93	821	Win Magazin SA	1978	2004		100	Piena Proprietà	45	1/1		Carrefour Market, Leonardo, Jiddon, Alex, Vodafone, Pepco	Carrefour	673	550
Wimark	Buzau	5.302	4.953	32	314	Win Magazin SA	1976	2013		100	Piena Proprietà	29	1/1		H&M, Carrefour Market, Leonardo, Pepco	Carrefour	800	650
Wimark	Tulcea	3.963	3.777	5	182	Win Magazin SA	1972	2002		100	Piena Proprietà	27	1/1		H&M, B&B Collection, Leonardo, Alex, Fraher, Vodafone	Fraher	405	405
Wimark	Ciuj Napoca	7.651	5.704	85	1.510	Win Magazin SA	1983	2011		100	Piena Proprietà	36	1/1		Carrefour Market, dm drogerie, Leonardo, Big Fitness	Carrefour	1.338	1.188
Wimark	Biceni	5.131	4.799	61	392	Win Magazin SA	1984	2002		100	Piena Proprietà	33	1/1		Alex, Leonardo, dm drogerie, Fast Food Pizzamaria, Pepco			
Wimark	Alexandria	3.434	3.302	33	74	Win Magazin SA	1978	2013		100	Piena Proprietà	31	1/1		Carrefour Market, Pepco, Eponge, Leonardo, Jiddon, Vodafone	Carrefour	680	680
Wimark	Sibina	6.086	4.833	29	1.102	Win Magazin SA	1975	2005		100	Piena Proprietà	22	1/1		Alex, Teleson, B&B	Carrefour	563	505
Wimark	Vaslui	3.622	3.452	23	192	Win Magazin SA	1973	2006		100	Piena Proprietà	26	1/1		Carrefour, Reshoes, Jiddon	Carrefour	527	527
Wimark	Turda	2.515	2.231	-	284	Win Magazin SA	1981	2007		100	Piena Proprietà	9	1/1		Pepco			
TOTALE Gallerie		91.743	79.099	1.607	8.388													
Wimark Junior	Ploesti	3.012	2.137	544	331	Win Magazin SA				100	Piena Proprietà	-						
TOTALE Generale		94.755	81.236	2.151	8.719													

1.9.2. Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà

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

Importi in milioni di Euro	Investimenti immobiliari Gruppo IGD					Totale Gruppo IGD	Iniziative di sviluppo dirette	Progetto Porta a Mare	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading	Diritto d'uso (IFRS 16)	Attività destinate alla vendita	Totale Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritto d'uso
	Ipermercati e Supermercati	Gallerie commerciali Italia	Altro	Totale Italia	Totale Romania							
Valore contabile 31.12.2022	401,18	1.466,47	20,12	1.887,77	128,32	2.016,09	2,47	62,33	2.080,89	25,23		2.106,12
Incrementi per lavori 2023	0,10	2,20	0,00	2,30	0,59	2,89	0,00	5,16	8,05	0,00	0,00	8,11
Cessione immobili	0,00	(0,12)	0,00	(0,12)	0,00	(0,12)	0,00	(7,06)	(7,18)	0,00	0,00	(7,18)
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/svalutazioni nette	(2,63)	(62,28)	(3,83)	(68,74)	(2,05)	(70,79)	(0,28)	(5,57)	(76,64)	(3,64)	0,00	(80,28)
Valore contabile 30.06.2023	398,65	1.406,27	16,29	1.821,21	126,86	1.948,07	2,19	54,86	2.005,12	21,65	0,00	2.026,77

1.9.2.1. ITALIA

Nel primo semestre del 2023 non si sono verificate variazioni di perimetro del portafoglio immobiliare del Gruppo IGD.

IPERMERCATI E SUPERMERCATI

Quattordici ipermercati/supermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl), i restanti cinque ad insegne di livello nazionale e locale (Gruppo Unicoop Tirreno Soc. Coop., Conad, Despar, Famila e Superconveniente) sempre con contratti di lunga durata. I canoni sono indicizzati al 75% dell'indice ISTAT. Le manutenzioni di carattere ordinario e straordinario relative agli impianti e alla parte edilizia interna dei fabbricati sono previste a carico del conduttore.

La categoria ipermercati e supermercati al 30 giugno 2023 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	30/06/2023
JLL	48%
CBRE	13%
KROLL	24%
C&W	15%
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 dieci anni, mentre KROLL ha utilizzato una durata variabile determinata in conseguenza alla scadenza del contratto di locazione in essere e al conseguente anno di rinegoziazione a valore di mercato degli spazi.

Il fair value totale della categoria Iper/Super è stato valutato pari ad Euro 398,65 milioni registrando una riduzione di valore dello 0,63% (-2,53 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre scorso.

Nel corso del primo semestre dell'anno si sono registrate decompressioni dei tassi di attualizzazione e del cap out dovute all'incremento del tasso medio d'inflazione stimato utilizzato nei DCF e alla crescita del tasso di sconto da parte della BCE.

Sulla scia dell'incremento del tasso d'inflazione medio stimato, il tasso di attualizzazione medio ponderato ha subito una decompressione di +0,09% rispetto al semestre precedente attestandosi al 7,30%.

Influenzato dalla crescita del tasso BCE, il gross cap out medio ha subito una decompressione di +0,29% attestandosi al 6,81%.

Il gross initial yield medio ponderato si è attestato a 6,71% registrando un incremento di +0,30% dovuto all'incremento dei canoni per rivalutazione Istat.

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

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La categoria immobiliare "Gallerie commerciali e retail park" al 30 giugno 2023 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	30/06/2023
JLL	18%
CBRE	26%
KROLL	30%
C&W	26%
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, il valutatore KROLL ha utilizzato una durata standard di 15 anni.

Il Fair Value totale della categoria immobiliare ha raggiunto il valore di Euro 1.406,27 milioni segnando una riduzione di -4,11% rispetto al 31 dicembre 2022 (-60,20 milioni di Euro in valore assoluto) derivante principalmente dall'aumento del tasso di attualizzazione e da quello di gross cap out che hanno più che compensato gli effetti derivanti dell'incremento dei canoni di affitto legati all'aumento dell'inflazione.

Sulla scorta dell'incremento del tasso medio d'inflazione stimato utilizzato nei DCF il tasso di attualizzazione medio ponderato è incrementato di +0,79% attestandosi a 8,43%.

L'incremento del costo del denaro ed il limitato interesse del mercato per il segmento Gallerie/RP retail hanno influenzato il gross cap out medio totale che ha registrato una decompressione di +0,64% attestandosi al 8,15%.

Il gross initial yield medio della categoria ha registrato un'incidenza del 7,50% con un incremento di +0,53% dovuto sostanzialmente alla riduzione del valore del fair value.

Il financial occupancy rate ha registrato una flessione di -0,61% rispetto al 31 dicembre scorso, attestandosi a 94,09%.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2023 la categoria è stata valutata dall'esperto indipendente CBRE con il metodo della trasformazione. Alla data il fair value è stato stimato pari ad Euro 2,19 milioni registrando una riduzione del 11,34% (280 migliaia di Euro in valore assoluto).

PROGETTO PORTA A MARE

Con le valutazioni al 30 giugno 2023 le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate dalla società di valutazione CBRE per gli ambiti Mazzini e Officine a cui si è affiancata per la prima volta la società Kroll per gli ambiti Molo, Lips e Arsenale. Entrambi i valutatori hanno utilizzato il metodo della trasformazione.

Il Progetto si suddivide nei seguenti sub ambiti:

- Mazzini (residenziale, uffici, parcheggi e parcheggi pubblici). Al 30 giugno 2023 risultano vendute tutte le unità abitative;
- Officine storiche (destinazione retail, residenziale, parcheggi e parcheggi pubblici) per un totale di 17.177 mq di SLP. Questo ambito ha registrato l'inizio lavori nel primo semestre 2015 e al primo semestre 2023 risultano vendute 12 unità abitative, 11 box e 1 posto auto per il comparto residenziale e uno stadio molto avanzato dei lavori di costruzione del comparto commerciale che si dovrebbero completare nel secondo semestre del 2023;
- Lips (destinazione retail, turistica, alberghiera e RTA) per un totale di 28.840 mq di slp;
- Molo Mediceo (destinazione retail, terziario e RTA) per un totale di 27.670 mq di slp;
- Arsenale (destinazione retail, RTA e parcheggi) per un totale di 13.560 mq di slp.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili nel primo semestre dell'anno è stato di Euro 54,86 milioni registrando una riduzione di valore del 12,00% (- 7,47 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2022. La riduzione del fair value è dovuta principalmente alla vendita delle unità abitative del comparto residenziale dell'ambito Officine e Mazzini e all'incremento dei costi di costruzione del comparto commerciale dell'ambito Officine collegato alle attività di commercializzazione.

Il progetto Porta Mare al 30 giugno 2023 è stato valutato dagli esperti indipendenti Kroll e CBRE con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2023
CBRE	69%
KROLL	31%
TOTALE	100%

Nel valore di mercato al 30 giugno 2023 del Progetto Porta a Mare è considerata la porzione retail del comparto Officine che verrà venduta a IGD SIIQ SPA nel secondo semestre del 2023.

ALTRO

La categoria immobiliare "Altro" al 30 giugno 2023 è stata valutata 16,29 milioni di Euro registrando un decremento di valore di 3,83 milioni di Euro (-19,2% in percentuale) concentrato

quasi esclusivamente nella porzione immobiliare risultato della riduzione dell'ipermercato di Fonti del Corallo.

Al 30 giugno 2023 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, Kroll e JLL con la seguente proporzione rispetto al fair value:

Altro	30/06/2023
JLL	97%
KROLL	2%
CBRE	1%
TOTALE	100%

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

1.9.2.2. ROMANIA

Gli immobili della categoria immobiliare Winmarkt al 30 giugno 2023 sono ruotati completamente tra i due storici esperti indipendenti CBRE e Kroll che li hanno valutati con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

Winmarkt	30/06/2023
CBRE	45%
KROLL	55%
TOTALE	100%

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

Il fair value al 30 giugno 2023 è stato valutato pari a 126,86 milioni di Euro registrando un decremento dell'1,14% (1,46 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre scorso.

Il gross initial yield medio ponderato delle gallerie alla data è incrementato di +0,20% attestandosi all'8,17% come conseguenza della riduzione del valore del fair value.

Il tasso di attualizzazione medio ponderato delle gallerie ha subito anche in questo semestre, come per il portafoglio italiano, una sensibile decompressione del +1,42% raggiungendo la percentuale del 9,69%.

Il gross cap out medio ponderato delle gallerie ha registrato un incremento del +0,60% attestandosi all'8,92%.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt ha ceduto l'1,19% attestandosi al 96,82%.

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

Riepilogo dati al 30.06.2023:

	<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	170.000	6,71%	6,81%	7,30%	100%	155	151
Gallerie commerciali Italia	27	431.500	7,50%	8,15%	8,43%	94,09%	243	249
Totale Italia IPER e Gallerie	46	601.500	7,33%	7,85%	8,18%	95,23%	217	221
Gallerie Romania	14	92.000	8,17%	8,92%	9,69%	96,82%	106	109
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	693.500	7,38%	7,92%	8,28%	95,34%	202	206

Riepilogo dati al 31.12.2022:

	N° di asset	Superficie lorda affittabile GLA(mq)	gross initial yield	gross cap out	tasso medio ponderato di attualizzazione	tasso di occupazione finanziaria	canone di locazione annuale a regime/mq	Erv/mq
Ipermercati e Supermercati	19	170.000	6,41%	6,52%	7,21%	100%	148	140
Gallerie commerciali Italia	27	437.450	6,97%	7,51%	7,64%	94,01%	227	231
Totale Italia IPER e Gallerie	46	607.450	6,85%	7,30%	7,55%	95,15%	203	205
Gallerie Romania	14	92.000	7,97%	8,32%	8,27%	98,01%	99	99
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	60	699.450	6,92%	7,36%	7,59%	95,35%	189	191

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

Categoria	Valore contabile 30/06/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	398,65	fair value	398,65	401,18	(2,53)
Gallerie commerciali Italia	1.406,27	fair value	1.406,27	1.466,47	(60,20)
Altro	16,29	fair value	16,29	20,12	(3,83)
Totale Italia	1.821,21		1.821,21	1.887,77	(66,56)
Gallerie Commerciali Romania	123,96	fair value	123,96	125,53	(1,57)
Altro Romania	2,90	fair value	2,90	2,79	0,11
Totale Romania	126,86		126,86	128,32	(1,46)
Totale Gruppo IGD	1.948,07		1.948,07	2.016,09	(68,02)

Categoria	Valore contabile 30/06/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Terreni e costi accessori	2,19	costo rettificato / Fair value	2,19	2,47	(0,28)
Iniziative di sviluppo dirette	2,19	costo rettificato / Fair value	2,19	2,47	(0,28)

Categoria	Valore contabile 30/06/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Progetto Porta a Mare*	54,86	fair value/costo rettificato	54,86	62,33	(7,47)

Categoria	Valore contabile 30/06/2023	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Dritto d'uso (IFRS 16)	21,65	fair value	21,65	25,23	(3,59)
Totale diritti d'uso	21,65		21,65	25,23	(3,59)

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2023		Valore di mercato 30/06/2023	Valore contabile 31/12/2022	Variazione
Totale	2.026,77		2.026,77	2.106,12	(79,35)

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 30.06.2023 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-24	ca. 9,9 Mln/€	2,19	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						2,19		

1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti



IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-ITA

Via Filippo Turati, 16/18
20121 Milano
Tel +39 02 63799 1
Fax +39 02 63799 250
PEC: finance@pec.cwllp.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: 17 LUGLIO 2023

DATA VALUTAZIONE: 30 GIUGNO 2023

NOSTRO RIFERIMENTO: VAL/CL/IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-230630-01-ITA

1. INCARICO

1.1 TERMINI D'INCARICO

Siamo lieti di trasmettervi la nostra valutazione ed il nostro rapporto di valutazione (il "Rapporto di Valutazione"), che sono stati preparati in conformità alla nostra Lettera d'Incarico datata 5 Aprile 2023, 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-230630-01-ITA.

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A Rif. IGD-GruppoIGD-CertVal-230630-01-ITA.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-ITA

1.2 LE PROPRIETA'

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

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

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

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

1.4 STATO DEL VALUTATORE E CONFLITTI D'INTERESSE

La valutazione è stata preparata da valutatori che hanno rispettato i requisiti indicati negli Standard Professionali Globali RICS, PS 1. Confermiamo di avere sufficiente conoscenza dei mercati pertinenti, e le capacità e conoscenze per effettuare la valutazione competentemente. Confermiamo che Mariacristina Laria MRICS ha la responsabilità complessiva della valutazione ed è nella posizione di fornire una valutazione oggettiva e imparziale ed ha le competenze per effettuare la valutazione. Infine, confermiamo che abbiamo effettuato la valutazione agendo in qualità di Valutatore Esterno così come definito nel Red Book RICS.

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per il parco commerciale Clodi a Chioggia a giugno 2014, per la galleria commerciale Gran Rondo a Crema da giugno 2014 a dicembre 2015 e per la galleria Millenium a Rovereto da giugno 2015 a dicembre 2018.

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-ITA

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-230630-01-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-230630-01-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-230630-01-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-230630-01-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 di livelli di evidenze di mercato

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-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 richiederli di informarci qualora fossero a conoscenza di aspetti che fossero differenti o in aggiunta a quelli che abbiamo esposto; in questo caso, saremmo lieti di riconsiderare la nostra opinione di valore alla luce del loro parere e delle loro opinioni.

1.16 VALUTA

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

2. PRINCIPI GENERALI

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-ITA

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione Rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-230630-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-230630-01-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-230630-01-ITA*.

3.1 DCF (DISCOUNTED CASH FLOW O ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI)

Questo metodo considera il reddito generato dal/dai contratto/i di locazione insistente/i sull'immobile, i costi annui a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazione), quelli necessari per l'effettuazione di manutenzioni straordinarie, il parziale o totale periodo di sfitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-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:

€445.400.000

(Quattrocentoquarantacinquemilioniquattrocentomila 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

IGD-GRUPPOIGD-CERTVALPERBILANCIO-230630-01-ITA

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-230630-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €451.999.469.

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-230630-01-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

Report di Valutazione

Data del Report 31 luglio 2023

Data di Valutazione 30, giugno 2023

Aumento della Volatilità di Mercato Vorremmo attirare la Vostra attenzione sul fatto che una combinazione tra la pressione globale dell'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, gli eventi geopolitici in Ucraina, i movimenti valutari e l'impatto della pandemia globale COVID-19, in corso in alcuni mercati, hanno accentuato il potenziale di una maggiore volatilità nei mercati immobiliari nel breve-medio termine.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente nei periodi di maggiore volatilità. Le decisioni di finanziamento o di investimento dovrebbero riflettere questo maggiore livello di volatilità e il potenziale deterioramento delle condizioni di mercato.

È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione. Continueremo a tenere monitorata la reazione dei mercati all'evoluzione degli eventi, allo stesso modo raccomandiamo che, ove appropriato, la valutazione sia monitorata con maggior frequenza.

Valutazioni di Sviluppi Il valore dei progetti di sviluppo immobiliare è tradizionalmente molto volatile e può essere soggetto a rapidi cambiamenti di valore in tempi brevi. Questo tipo di proprietà risulta di interesse per un segmento di mercato limitato e molto specifico, che può subire impatti significativi dovuti a diversi fattori, quali condizioni economiche più ampie, variazioni della politica di governo, fluttuazioni di offerta e domanda di prodotto, variazione dei costi di costruzione e disponibilità e costo di finanziamento per sviluppi.

Tutti questi fattori (e altri ancora) potrebbero avere un impatto significativo sul valore e sulla domanda per quanto in oggetto.

In futuro ci saranno diversi fattori chiave che influenzeranno la redditività dei progetti e i sottostanti valori dei terreni. Inoltre, notiamo che le recenti tensioni nel sistema bancario potrebbero limitare significativamente il capitale a disposizione per gli sviluppi e aumentarne il costo di finanziamento.

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

Volatilità dei Costi di Costruzione I costi dei materiali, della manodopera e della catene di approvvigionamento sono insolitamente volatili; nel corso del 2022, il mercato ha registrato aumenti dei prezzi in alcuni o in tutti questi settori che proseguono nel 2023. Ciò ha creato una significativa incertezza nel fornire stime dei costi, che probabilmente continuerà. Inoltre, vi sono rischi significativi di ritardi nella catena di approvvigionamento dei materiali e della mano d'opera e, di conseguenza, anche i rischi di ritardi nel rispetto delle tempistiche sono accentuati in questo clima.

Inoltre, la probabilità che gli aumenti dei costi e di ritardi nell'approvvigionamento continui è elevata. Ciò potrebbe esercitare una pressione aggiuntiva sui margini di profitto e sulla redditività dello sviluppo sia dei costruttori che degli sviluppatori.

Questi rischi intrinseci devono essere presi in attenta considerazione nelle decisioni di finanziamento e di investimento. A questo proposito si raccomanda cautela.

Contratti di Appalto

Gli attuali problemi di approvvigionamento associati alla carenza di alcuni materiali da costruzione si ripercuotono sui costi e sui tempi di costruzione.

I contratti di costruzione/appalto non sottoscritti possono essere soggetti ad aumenti di prezzo, mentre, i contratti firmati possono contenere condizioni che consentono al costruttore (appaltante) di trasferire eventuali aumenti al richiedente (appaltatore).

Raccomandiamo al cliente/parte affidataria di ottenere una consulenza appropriata per confermare l'assenza di condizioni sfavorevoli all'interno del contratto di costruzione/appalto sottoscritto e/o di assicurarsi che il richiedente abbia a disposizione somme aggiuntive per coprire i potenziali aumenti dei costi.

L'aumento dei costi di costruzione e la carenza di manodopera e materiali possono inoltre influire sulla redditività del costruttore e/o sulla sua capacità di rispettare i tempi di costruzione. In questo clima, consigliamo vivamente al finanziatore di verificare l'esperienza e la capacità finanziaria del costruttore di completare il progetto nei tempi e nei budget previsti. A questo proposito si raccomanda cautela.

In assenza di informazioni contrarie, abbiamo ipotizzato che il contratto di appalto e le eventuali garanzie siano cedibili [in caso di pignoramento dell'immobile da parte del creditore].

Tassi di Interesse e Inflazione

L'aumento dei tassi d'inflazione è stato motivo di preoccupazione per molte Banche Centrali a livello globale. In risposta, i tassi d'interesse sono aumentati rapidamente in molti dei mercati principali. Dal 2022, dai minimi storici vicini o allo 0%, la Federal Reserve statunitense ha aumentato i tassi di interesse al 4,75%; la Banca Centrale Europea al 3,75% e la Banca d'Inghilterra al 3,75%. A livello locale, i tassi di interesse sono aumentati, a decorrere dal gennaio 2022, da 1,35% al 4,23% (fonte: BCE, media mensile). Nella misura in cui i dati sull'inflazione rimangono elevati, è probabile che questa tendenza continui. Per questo, i finanziamenti immobiliari e il mercato del debito rimangono volatili.

L'aumento dei tassi di interesse ha un impatto diretto sul costo del debito. Come già sperimentato in alcuni mercati/settori, l'aumento del costo del finanziamento può contribuire a movimenti negativi dei prezzi degli immobili.

Con l'inflazione elevata e l'aumento dei costi del capitale, i mercati immobiliari sono potenzialmente soggetti a una maggiore volatilità e a movimenti negativi dei prezzi, che possono verificarsi in tempi relativamente brevi.

Sulla base di quanto precede, si raccomanda al cliente di tenere frequentemente sotto controllo la garanzia/l'immobile e, poiché il mercato continua a reagire ai cambiamenti delle aspettative sull'inflazione e sui tassi d'interesse, affidarsi a dei consulenti. Per questo si consiglia di prestare attenzione nei finanziamenti e negli investimenti.

Destinatario (o Cliente)

IGD SIIQ SpA
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13
40127 Bologna (BO)

Alla cortese attenzione di: Dott. Roberto Zoia

Descrizione delle Proprietà Alla data della valutazione, il patrimonio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da:

Portafoglio Italia

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ
IGD Management	Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
IGD SiiQ	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SiiQ	Iper	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SiiQ	Galleria	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SiiQ	Iper	LE MAIOLICHE	1/3 Via Bisaura	Faenza
IGD SiiQ	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SiiQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SiiQ	Galleria	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SiiQ	Iper	PORTO GRANDE	Via Pasubio 144	Porto Grande
IGD SiiQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
IGD SiiQ	Galleria + Iper	PIAZZA MAZZINI	Via Gaetano D'Alesio 2	Livorno
IGD SiiQ	Super	AQUILEIA	110 Via Aquileia	Ravenna
IGD SiiQ	Negozio	AQUILEIA	112 Via Aquileia	Ravenna
IGD SiiQ/Porta	Investimenti	PORTA A MARE -	Porta a Mare	Livorno

Portafoglio Romania

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ
Winmagazine	Shopping Centre	Galati	Galati
Winmagazine	Shopping Centre	Cluj	Cluj
Winmagazine	Shopping Centre	Braila	Braila
Winmagazine	Shopping Centre	Tulcea	Tulcea
Winmagazine	Shopping Centre	Buzau	Buzau
Winmagazine	Shopping Centre	Piatra	Piatra
Winmagazine	Shopping Centre	Turda	Turda
Winmagazine	Shopping Centre	Bistrita	Bistrita
Winmagazine	Shopping Centre	Vaslui	Vaslui

Fine della Titolarità Investimento

Incarico Valutare il diritto di Plena Proprietà, interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 19 Aprile 2023

Capacità del Valutatore Valutatore Esterno, come definito nella versione corrente del RICS Valuation – Global Standards.

Scopo della Valutazione

La valutazione deve essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'Informativa Finanziaria per inserimento nel documento di Bilancio Societario e non sono consentiti altri scopi.

Fair Value secondo IFRS 13

€ 530.329.500(EURO) IVA esclusa.

Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato".

Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta.

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

Contratto di Servizio

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

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

Assunzioni Speciali

Nessune.

Conformità agli Standard Valutativi

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

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

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

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

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

Considerazioni sulla Sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessune.

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

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

Conflitto di Interessi	<p>Vi confermiamo che per Vostro conto abbiamo valutato la proprietà denominata Piazza Mazzini e Porta a Mare su base semestrale e che questo Incarico rappresenta un rinnovo degli accordi già esistenti con Voi e non comporta un conflitto di interesse.</p> <p>Vi confermiamo inoltre che nessuno dei valutatori sopra indicati, né CBRE, ha avuto, né ha attualmente, alcun coinvolgimento materiale sulle altre Proprietà del perimetro in oggetto, con Voi e/o con l'attuale proprietario, e non ha alcun interesse personale riguardo l'esito della valutazione - né siamo a conoscenza di eventuali conflitti di interesse che ci impedirebbero di esercitare i necessari livelli di indipendenza e obiettività.</p> <p>Copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.</p>
Dichiarazione per Rendiconti	<p>CBRE ha svolto, servizi di Valutazione, Professionali e di Agenzia per conto del Destinatario per oltre 15 anni.</p>
Affidamento	<p>Potrà fare affidamento sul contenuto di questo Report esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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); <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>
Pubblicazione	<p>Il report non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al report stesso.</p> <p>Tale pubblicazione del report, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa non contenga, contemporaneamente, un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard del Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel presente documento.</p>

In fede

Davide Cattarin
Managing Director

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

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

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

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



In fede

Elena Gramaglia MRICS
Director
MRICS Registered Valuer

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

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



Agrate Brianza, 28 luglio 2023
Pos. n° 26953R00 – 26955R00

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 2023 del portafoglio immobiliare costituito da n. 15 immobili a destinazione commerciale e n. 1 sviluppo a destinazione mista, ubicati sul territorio italiano e da n. 5 immobili commerciali e n. 1 immobile terziario ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A., Divisione Real Estate Advisory Group** (di seguito **REAG**) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito **Cliente**), al fine di determinare alla data del 30 giugno 2023 il Valore di Mercato.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima (per gli immobili a reddito);
- cessione di ciascun Immobile in blocco considerando il progetto di sviluppo e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente (per gli immobili a sviluppo).

KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 24
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com
krolladvisory@iuc-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 2023.

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).
- **Metodo della Trasformazione**: basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (**Attualizzazione dei flussi di cassa**) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Le uscite sono costituite dai costi di costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori, profitto del promotore immobiliare e altri eventuali costi; le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle destinazioni d'uso previste.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale.

Quest'ultimo deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito (struttura finanziaria);
- i tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell'operazione;
- gli "spread" correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito.

Ricavi e costi sono a moneta costante e posizionati nei momenti in cui si verificano.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". È "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

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 Civita Castellana, Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Conegliano Veneto (CC Conè), Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Roma (CC Casilino), Rimini (CC Malatesta), Livorno (sviluppo Porta a Mare) in Italia per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà (asset in Romania e CC Tiburtino di Guidonia Montecelio) REAG non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Ha considerato, per lo sviluppo di Livorno, le consistenze e i costi urbanizzativi a finire forniti dal Cliente
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto

ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

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

Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui 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 2023, il Valore di Mercato delle Proprietà in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 551.510.000,00

(Euro Cinquecentocinquantunomilioncinquecentodiecimila/00)

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

Nota esplicativa sulla situazione contingente del mercato globale

Il conflitto che ha avuto inizio in Ucraina il 24 febbraio 2022 ha causato un'immediata volatilità dei mercati globali. Si rilevano conseguenze per il costo e la disponibilità di energia e di risorse naturali che hanno indotto i Paesi Europei a predisporre misure di contenimento per mitigare l'avvenuto incremento dei costi energetici e per diversificare le fonti di approvvigionamento.

Il 21 giugno 2023 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha portato i tassi di interesse al 4,00%, applicando un ulteriore aumento di 25bps, l'ottavo dal 27 luglio 2022, data in cui la BCE ha incrementato il tasso di riferimento, per la prima volta dal 2016, portandolo dallo 0,0% allo 0,5%.

Si tratta di una importante decisione che vuole supportare la politica di contenimento dell'inflazione nel limite del 2%. Al fine di prevenire il rischio di un persistente rialzo di inflazione, la BCE non esclude, in futuro, un ulteriore aumento dei tassi di interesse.

In questa fase congiunturale il mercato dei capitali risulta in contrazione e l'attenzione appare rivolta a prodotti meno rischiosi con rendimenti in ascesa.

Il numero contenuto di transazioni restituisce un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura; in conseguenza a quanto sopra, la prospettiva appare segnata nel medio termine da una maggiore incertezza e tensione, che si rifletterà negativamente rallentando le operazioni di capital market.

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. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina e delle politiche monetarie.

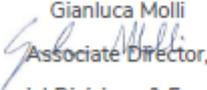
Agrate Brianza, 28 luglio 2023

Pos. n° 26953R00 – 26955R00

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.

Milano, 30/06/2023

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

Alla cortese attenzione di dott. Zoia

Oggetto: Valutazione annuale del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 5 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e delle Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 27/4/2023, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

Il presente Certificato di Valutazione riassume i risultati delle analisi di valutazione, i principi generali e le informazioni fornite sono dettagliate nei singoli Report di Valutazione redatti per conto di IGD SiiQ S.p.A. per le proprietà dettagliate in Sezione 1. Tutte le disposizioni introduttive ed esplicative, le limitazioni, le assunzioni speciali e altre specifiche informazioni sono definite in ogni singolo Report di Valutazione degli immobili in oggetto.

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

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

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

Ref	Indirizzo	Uso	Nome	Superficie Lorda (mq)
1	Grosseto ,Via Commendone	Galleria Commerciale + Retail Park	MAREMA'	17.120
2	Imola ,Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola ,Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.857
4	Bologna ,Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna ,Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno ,Via Gino Graziani, 8	MSUs	FONTI altro	5.835
7	Bologna ,Via dell'Arcoveglio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	Bologna ,via M.E. Lepido 184-186,	Ipermercato	BORGIO	11.480
9	San Giovanni Teatino ,Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
10	Cesena ,Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
11	Bologna ,Via Marco Polo, 3	Ipermercato	LAME	15.201
12	Bologna ,via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGIO	6.975
13	Cesena ,Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	2.976
14	San Giovanni Teatino ,Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.182
15	Bologna ,Via Marco Polo, 3	Galleria Commerciale	LAME	6.185

1.2. Scopo dell'analisi valutativa

Scopo del presente esercizio di valutazione è la definizione dei seguenti valori alle condizioni di mercato al 30 giugno 2023:

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Giugno 2023
Confidential

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione, edito a Novembre 2021 (in vigore dal 31 Gennaio 2022) e comprensivo degli Standards di Valutazione Internazionali IVS.

Si riporta che ai fini della presente valutazione, si utilizzeranno le seguenti definizioni elaborate dall'International Valuation Standards Council ed esplicitate nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione (VPS 4):

Valore di Mercato

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

Canone di Mercato

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

1.4. Assunzione Speciale

Come da Vostra richiesta, ai fini della presente valutazione è stata considerata la seguente Assunzione Speciale riguardo la galleria commerciale ed ipermercato presso la struttura commerciale Lungo Savio (Ref: 10 e 13):

A seguito dell'evento alluvionale ed esondazione del Fiume Savio avvenuto in Emilia-Romagna in data 17 maggio 2023, il centro commerciale e ipermercato oggetto di valutazione hanno riportato danni rilevanti, causandone l'interruzione di esercizio per un periodo stimato dal Cliente fino alla fine dell'anno corrente.

Il Cliente ha comunicato che la polizza assicurativa fornirà una copertura dei mancati ricavi da locazione durante il suddetto periodo, oltre al ripristino delle funzionalità dell'oggetto di valutazione. Oltre alla copertura assicurativa per catastrofi naturali, si porta all'attenzione che la Proprietà ci ha fornito un CapEx per far fronte ai lavori conseguenti all'alluvione per un importo pari a:

- € 600.000 per la Galleria Commerciale Lungo Savio (ref 13);
- €1.400.000 per l'ipermercato Lungo Savio (ref 10)

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

1.5. Condizioni di Mercato

Alla data della valutazione e alla data della stesura del presente rapporto, vi sono diversi fattori negativi che influenzano i mercati immobiliari, esercitando una pressione al ribasso sui valori degli immobili e riducendo la liquidità. Tali fattori sono riportati a seguire.

Economia globale

L'economia globale continua ad affrontare sfide che contribuiscono cumulativamente alla crescita inflattiva, crescita dei costi, variazioni dei tassi d'interesse e fiducia dei consumatori, determinando un mercato immobiliare più volatile. Le tematiche che interessano attualmente il settore dei servizi bancari e finanziari potrebbero esacerbare una situazione già volatile.

Attività di mercato

I mercati immobiliari possono essere descritti come per lo più come funzionanti, ma le transazioni sono ridotte e conseguentemente l'approccio di acquirenti e venditori in alcuni mercati è stato influenzato. Questi fattori hanno portato a una contrazione dei prezzi in tutti i settori. Vi è una percezione e un'aspettativa generale di continui cambiamenti e vi è il rischio che la continua volatilità combinata alle variazioni del costo del debito, abbia un impatto diretto sui prezzi, dato che i rendimenti continuano a evolvere. Permane la presenza di ampi differenziali tra domanda e offerta, rinegoziazioni dei prezzi e transazioni che richiedono molto tempo per essere completate, tutti fattori che impattano sulle dinamiche del mercato.

Conflitto in Ucraina

La guerra in Ucraina continua e le sue implicazioni a lungo termine restano sconosciute. Al momento, alcune località europee stanno affrontando condizioni di mercato difficili per gli investimenti come conseguenza diretta della guerra.

Per evitare dubbi, dato che il mercato può essere descritto come funzionante, la presente valutazione non è da considerarsi 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 inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il presente Report. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza cruciale della data di valutazione e vi consigliamo di tenere la valutazione aggiornata regolarmente e tempestivamente.

1.6. Principi Generali

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

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

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera di valutazione, ci si riferirà a IGD SiiQ S.p.A. come il Cliente.

La presente Valutazione è stata condotta sotto la supervisione del Dott. Riccardo Bianchi MRICS, Head of Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della stessa, e dal Dott. Hugo Carlota MRICS, Head of Retail Value and Risk Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A svolta con l'ausilio di Stefano Digrazia, Senior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

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

1.7. Fonti delle Informazioni

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

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e i primi quattro mesi del 2023;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;

Proprietà: Portafoglio IGD

Giugno 2023
Confidential

- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Previsione dei canoni variabili per il 2023;
- Schede di dettaglio per ciascuna proprietà (si prega di far riferimento ai rapporti dei singoli asset per maggiori dettagli);
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili.

1.8. Metodo di Valutazione

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

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

1.9. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 457.045.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 471.285.000 circa. Come riportato nella sezione 1.2, si porta all'attenzione che le valutazioni della Galleria Commerciale Lungo Savio (ref 13) e Ipermercato Lungo Savio (ref 10) sono soggette ad una assunzione speciale.

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

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

In fede,



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



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



Stefano Digrazia
Senior Valuer - Value and Risk Advisory
Jones Lang LaSalle S.p.A.

Firmato digitalmente da:
Riccardo Bianchi
Data: 21/07/2023 10:48:11

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 2023, al pari di quanto verificato al termine dell’esercizio 2022, sono stati rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all’Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all’80% del valore complessivo dell’attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l’ammontare dei ricavi e dividendi derivanti dall’attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all’80% dei componenti positivi del conto economico.

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI STATUTARI

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

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

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

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

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

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

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

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 2022, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 13 aprile 2023 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 33.102.570,90, così formato:

- per Euro 16.259.872,48, da riserve di utili a nuovo derivanti dalla gestione esente;
- per Euro 6.578.584,26, da altre riserve di utili distribuibili della gestione esente;

- per Euro 10.264.114,16, da altre riserve di utili distribuibili della gestione esente liberatesi nel corso dell'esercizio 2021 per effetto della dismissione di 5 ipermercati e un supermercato.

1.12. // Eventi successivi alla chiusura

Nessun evento successivo significativo da rilevare.

1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso

In considerazione dei buoni risultati operativi conseguiti e sulla base dello scenario attualmente prevedibile, seppur con la massima prudenza a causa di un contesto macro-economico e finanziario ancora sfidante, la Società prevede un FFO per l'intero 2023 in un range pari a 54-55 milioni di Euro, in incremento rispetto a quanto annunciato il 23 febbraio u.s. (53 milioni di Euro); tale proiezione non include impatti economici derivanti da eventuali operazioni di rifinanziamento anticipato, che potrebbero essere portate a termine nel secondo semestre 2023.

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 2023 con parti correlate, si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

1.15. // Azioni Proprie

Alla data del 30 giugno 2023 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 2023 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 2023**

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2023 (A)	30/06/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	70.085	68.961	1.124
Ricavi verso terzi		57.363	53.279	4.084
Ricavi verso parti correlate		12.722	15.682	(2.960)
Altri proventi	2.1	4.141	3.685	456
Altri proventi verso terzi		2.413	2.248	165
Altri proventi verso parti correlate		1.728	1.437	291
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	5.572	432	5.140
Ricavi e proventi operativi		79.798	73.078	6.720
Variazione delle rimanenze	6	(4.840)	667	(5.507)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		74.958	73.745	1.213
Costi di realizzazione	6	(559)	(1.038)	479
Costi per servizi	3	(9.874)	(9.694)	(180)
Costi per servizi verso terzi		(7.741)	(6.874)	(867)
Costi per servizi verso parti correlate		(2.133)	(2.820)	687
Costi del personale	4	(5.550)	(5.322)	(228)
Altri costi operativi	5	(4.813)	(4.789)	(24)
Costi operativi		(20.796)	(20.843)	47
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.264)	(772)	(492)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		(399)	(482)	83
Svalutazione crediti		(169)	(1.288)	1.119
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(79.878)	(9.337)	(70.541)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(81.710)	(11.879)	(69.831)
Risultato operativo		(27.548)	41.023	(68.571)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	0	397	(397)
Proventi finanziari		79	62	17
Proventi finanziari verso terzi		79	62	17
Oneri finanziari		(19.278)	(14.372)	(4.906)
Oneri finanziari verso terzi		(19.031)	(14.306)	(4.725)
Oneri finanziari verso parti correlate		(247)	(66)	(181)
Gestione finanziaria	9	(19.199)	(14.310)	(4.889)
Risultato prima delle imposte		(46.747)	27.110	(73.857)
Imposte sul reddito	10	(316)	(653)	337
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		(47.063)	26.457	(73.520)
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/Perdita complessivo del periodo di pertinenza della Capogruppo		(47.063)	26.457	(73.520)
- utile base per azione	11	(0,427)	0,240	(0,667)
- utile diluito per azione	11	(0,427)	0,240	(0,667)

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2023	30/06/2022
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	(47.063)	26.457
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	(741)	8.585
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	178	(1.956)
Riserva di conversione	(273)	(247)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	(836)	6.382
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	(47.899)	32.839
(Utile)/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	(47.899)	32.839

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2023 (A)	31/12/2022 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	857	796	61
Avviamento	13	6.835	7.085	(250)
		7.692	7.881	(189)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.969.733	2.041.330	(71.597)
Fabbricato	15	6.878	6.998	(120)
Impianti e macchinari	16	78	86	(8)
Attrezzature e altri beni	16	2.123	2.340	(217)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	35.223	36.662	(1.439)
		2.014.035	2.087.416	(73.381)
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	2.735	2.537	198
Crediti vari e altre attività non correnti	19	109	121	(12)
Partecipazioni	20	25.765	25.765	0
Attività finanziarie non correnti	21	174	174	0
Attività per strumenti derivati	40	5.493	6.314	(821)
		34.276	34.911	(635)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		2.056.003	2.130.208	(74.205)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	24.337	29.297	(4.960)
Crediti commerciali e altri crediti	23	10.803	15.212	(4.409)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	1.227	1.242	(15)
Altre attività correnti	25	8.381	7.748	633
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	16.311	27.069	(10.758)
		61.059	80.568	(19.509)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		61.059	80.568	(19.509)
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		2.117.062	2.210.776	(93.714)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		458.675	477.948	(19.273)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo		(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio		(47.063)	(22.315)	(24.748)
Patrimonio netto di gruppo		1.040.798	1.121.800	(81.002)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	1.040.798	1.121.800	(81.002)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	38	0	199	(199)
Passività finanziarie	28	864.001	905.350	(41.349)
Fondo trattamento di fine rapporto	29	2.774	2.756	18
Passività per imposte differite	18	16.394	16.636	(242)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	5.231	4.644	587
Debiti vari e altre passività	31	7.843	9.387	(1.544)
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	31	10.475	10.441	34
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		906.718	949.413	(42.695)
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	32	134.450	98.834	35.616
Debiti commerciali e altri debiti	34	14.115	22.746	(8.631)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	35	1.469	1.845	(376)
Passività per imposte	36	3.183	1.975	1.208
Altre passività	37	16.329	14.163	2.166
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		169.546	139.563	29.983
TOTALE PASSIVITA' (H=E+F)		1.076.264	1.088.976	(12.712)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+H)		2.117.062	2.210.776	(93.714)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

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

	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
<i>Ripartizione dell'utile 2021</i>							
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>	30/06/2023	30/06/2022
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:		
Risultato del periodo	(47.063)	26.457
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:		
Imposte del periodo	316	653
Oneri/(proventi) finanziari	19.199	14.310
Ammortamenti e accantonamenti	1.264	772
Svalutazione crediti	169	1.288
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	399	482
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	79.878	9.337
(Plusvalenze)/Minusvalenze da cessione asset	0	(397)
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti e trattamento fine mandato	707	699
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	54.869	53.601
Oneri finanziari netti pagati	(11.283)	(10.072)
TFR, TFM e salario variabile	(909)	(1.373)
Imposte sul reddito pagate	(497)	(587)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	42.180	41.569
Variazione delle rimanenze	4.840	(666)
Variazione dei crediti commerciali	4.255	(1.721)
Variazione altre attività	(819)	1.326
Variazione debiti commerciali	(9.007)	(3.244)
Variazione altre passività	2.884	(2.137)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)	44.333	35.127
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(237)	(321)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(9.011)	(8.663)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in Partecipazioni	0	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(9.248)	(8.984)
Distribuzione dividendi	(33.103)	(37.850)
Canoni pagati per locazioni operative	(4.301)	(4.018)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento	131.851	40.000
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento	(140.267)	(166.149)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(45.820)	(168.017)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)	(23)	3
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)	(10.758)	(141.871)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	27.069	158.080
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	16.311	16.209

2.6 // Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato

2.6.1. Informazioni generali

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2023 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 2 agosto 2023.

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 2023 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 2022, 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 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2023:

- 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.
- 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L’adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

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

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”. I documenti hanno 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 2024; 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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”. Il documento richiede ad un’entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell’entità e di comprendere l’effetto di tali accordi sull’esposizione dell’entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, 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 2023 predisposti dagli organi amministrativi delle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, ove necessario, ai fini di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione del Gruppo conformi agli IFRS. Si segnala che, rispetto alla situazione al 31 dicembre 2022, 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 30.06.2023	4,9634
Cambio medio I° Semestre 2023	4,9335
Cambio Spot al 30.06.2022	4,9454
Cambio medio I° Semestre 2022	4,9455
Cambio Spot al 31.12.2022	4,9474
Cambio medio 2022	4,9315

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	15.112.273,00	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	64.165.000	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, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2022, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 30 giugno 2023. 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 2023 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 2023, con esclusione dei progetti in corso pari complessivamente ad Euro 26.469 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 30/06/2023 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	1.406.280
Ipermercati e supermercati	0	0	398.648
Porzioni di proprietà residuale	0	0	16.295
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.821.223
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	123.960
Office Building	0	0	2.900
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	126.860
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	1.948.083
Progetto Porta a Mare			
Progetto Porta a Mare (*)	0	0	30.570
Totale immobilizzazioni in corso	0	0	30.570
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	21.650
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	21.650
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	0	0	2.000.303

(*) 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 2023, 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2022:

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

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2022		GROSS CAP OUT 31/12/2022		Canone annuale €/mq 31/12/2022	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	6,60%	9,12%	5,88%	11,82%	24	496
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,10%	8,43%	5,63%	7,95%	79	206
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	7,00%	9,85%	6,54%	10,73%	41	196

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 2023.

Sensitivity al 30.06.2023

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/2023 +0,5 tasso attualizzazione	(14.309)	(49.130)	(626)	(3.780)	(67.845)
Valore di mercato al 30/06/2023 -0,5 tasso di attualizzazione	14.364	50.455	665	4.290	69.774
Valore di mercato al 30/06/2023 +0,5 Gross cap out	(16.141)	(43.611)	(443)	(3.390)	(63.585)
Valore di mercato al 30/06/2023 -0,5 Gross cap out	18.567	49.659	450	4.110	72.786
Valore di mercato al 30/06/2023 + 0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(29.835)	(90.189)	(1.018)	(7.030)	(128.072)
Valore di mercato al 30/06/2023 -0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	34.461	102.964	1.158	8.550	147.133
Valore di mercato al 30/06/2023 +0,5 tasso att. -0,5 Gross cap out	3.523	(1.470)	(161)	70	1.962
Valore di mercato al 30/06/2023 -0,5 tasso att. +0,5 Gross cap out	(2.452)	5.236	229	730	3.743

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-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	70.085	68.961	3.777	3.685	5.572	432	0	0	79.434	73.078
Variazioni delle rimanenze dei lavori in corso di costruzione	0	0	0	0	(4.840)	667	0	0	(4.840)	667
Costi diretti (a)	(11.044)	(11.865)	(2.844)	(2.776)	(891)	(1.283)	0	0	(14.779)	(15.924)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(6.185)	(6.207)	(6.185)	(6.207)
Totale costi operativi (a)+(b)	(11.044)	(11.865)	(2.844)	(2.776)	(891)	(1.283)	(6.185)	(6.207)	(20.964)	(22.131)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(945)	(586)	343	(34)	0	(1)	(299)	(151)	(901)	(772)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(279)	27	0	0	(120)	(509)	0	0	(399)	(482)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(79.878)	(9.337)	0	0	0	0	0	0	(79.878)	(9.337)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(81.102)	(9.896)	343	(34)	(120)	(510)	(299)	(151)	(81.178)	(10.591)
RISULTATO OPERATIVO	(22.061)	47.200	1.276	875	(279)	(694)	(6.484)	(6.358)	(27.548)	41.023
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	0	0	0	0	0	0	0	397	0	397
Proventi finanziari:	0	0	0	0	0	0	79	62	79	62
Oneri finanziari:	0	0	0	0	0	0	(19.278)	(14.372)	(19.278)	(14.372)
Saldo della gestione finanziaria	0	0	0	0	0	0	(19.199)	(14.310)	(19.199)	(14.310)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(22.061)	47.200	1.276	875	(279)	(694)	(25.683)	(20.271)	(46.747)	27.110
Imposte sul reddito Dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	(316)	(653)	(316)	(653)
RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO	(22.061)	47.200	1.276	875	(279)	(694)	(25.999)	(20.924)	(47.063)	26.457
(Utile)/Perdita dell'esercizio di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile dell'esercizio di pertinenza della Capogruppo	(22.061)	47.200	1.276	875	(279)	(694)	(25.999)	(20.924)	(47.063)	26.457

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	36.745	35.428	21.925	22.746	4.823	4.569	63.493	62.743
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	10	10	0	2	0	0	10	12
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.244	1.152	673	617	0	0	1.917	1.769
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	36	0	106	0	15	9	157	9
TOTALE	38.035	36.590	22.704	23.365	4.838	4.578	65.577	64.533

STATO PATRIMONIALE	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22	30-giu-23	30-giu-22
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
- Investimenti immobiliari	1.969.733	2.093.143	0	0	0	0	0	0	1.969.733	2.093.143
- Immobilizzazioni in corso	35.223	43.420	0	0	0	0	0	0	35.223	43.420
Attività immateriali	5.828	6.328	1.007	1.007	0	0	857	615	7.692	7.950
Altre attività Materiali	2.167	1.746	34	6	0	0	6.881	7.057	9.082	8.809
Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	109	127	109	127
- Partecipazioni	25.693	25.693	0	0	0	0	72	72	25.765	25.765
CCN	(14.456)	(7.073)	1.318	714	22.787	34.540	0	0	9.649	28.181
Fondi	(6.612)	(5.658)	(1.351)	(1.617)	(42)	(5)	0	0	(8.005)	(7.280)
Debiti e altre passività non correnti	(14.279)	(13.108)	0	0	(4.039)	(5.917)	0	0	(18.318)	(19.025)
Imposte differite passive/(attive) nette	(16.220)	(16.417)	0	0	2.561	2.563	0	0	(13.659)	(13.854)
Passività collegate ad attività destinate alla vendita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale impieghi	1.987.077	2.128.074	1.008	110	21.267	31.181	7.919	7.871	2.017.271	2.167.236
Totale patrimonio netto di gruppo	1.019.014	1.135.271	(347)	(610)	22.131	31.313	0	0	1.040.798	1.165.974
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	(5.493)	(329)	0	0	0	0	0	0	(5.493)	(329)
PFN	973.556	993.132	1.355	720	(864)	(132)	7.919	7.871	981.966	1.001.591
Totale fonti	1.987.077	2.128.074	1.008	110	21.267	31.181	7.919	7.871	2.017.271	2.167.236

2.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Ricavi	1	70.085	68.961	1.124
Ricavi verso terzi		57.363	53.279	4.084
Ricavi verso parti correlate		12.722	15.682	(2.960)
Altri proventi	2.1	4.141	3.685	456
Altri proventi verso terzi		2.413	2.248	165
Altri proventi verso parti correlate		1.728	1.437	291
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	5.572	432	5.140
Ricavi e proventi operativi		79.798	73.078	6.720

Al 30 giugno 2023 il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali per 79.798 migliaia di Euro, inclusi 5.572 migliaia di Euro di ricavi da trading relativi alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 12 unità residenziali, 10 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine. L'incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari ad Euro 6.720 migliaia è dovuto principalmente all'incremento delle linee "ricavi da trading" e "ricavi verso terzi" solo parzialmente compensato dalla riduzione della linea "ricavi verso parti correlate".

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	11.885	14.487	(2.602)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	1.004	300	704
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	117	117	0
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.4	0	262	(262)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	13.006	15.166	(2.160)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	50.456	47.556	2.900
Locazioni		9.594	9.155	439
Verso parti correlate		230	348	(118)
Verso terzi		9.364	8.807	557
Affitti d'azienda		40.862	38.401	2.461
Verso parti correlate		408	414	(6)
Verso terzi		40.454	37.987	2.467
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	4.290	4.285	5
Locazioni		210	275	(65)
Verso parti correlate		48	46	2
Verso terzi		162	229	(67)
Affitti d'azienda		4.080	4.010	70
Verso parti correlate		101	91	10
Verso terzi		3.979	3.919	60
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	2.333	1.954	379
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		2.283	1.920	363
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		50	34	16
TOTALE GALLERIE	b	57.079	53.795	3.284
TOTALE GENERALE	a+b	70.085	68.961	1.124
di cui correlate		12.722	15.682	(2.960)
di cui terzi		57.363	53.279	4.084

I ricavi totali risultano in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 1.124 migliaia.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in decremento per circa Euro 2.160 migliaia principalmente per effetto degli accordi relativi alle rimodulazioni di parte delle superfici occupate dagli ipermercati presso i centri commerciali di Palermo, Catania e Casilino.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda in gallerie di proprietà, uffici e city center, risultano in incremento per Euro 3.284 migliaia per effetto delle nuove aperture e dell'adeguamento ISTAT.

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

Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Sopravvenienze attive	430	45	385
Ricavi per direzione Centri	1.668	1.930	(262)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	80	104	(24)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	199	84	115
Ricavi per commercializzazione	0	91	(91)
Altri ricavi diversi	36	(6)	42
Altri proventi verso terzi	2.413	2.248	165
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.636	1.298	338
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere vs correlate	4	20	(16)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	4	106	(102)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	8	13	(5)
Altri ricavi verso correlate	76	0	76
Altri proventi verso parti correlate	1.728	1.437	291
Altri proventi	4.141	3.685	456

Gli "altri proventi verso terzi" risultano in incremento di Euro 165 migliaia rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente principalmente per l'incremento delle sopravvenienze attive a seguito della sentenza positiva di secondo grado in relazione alla definizione dei procedimenti relativi a ex dipendenti di un operatore con il quale il Gruppo aveva sottoscritto un contratto di affitto per un punto vendita ubicato all'interno del Centro Commerciale Conè.

Gli "altri proventi verso parti correlate" risultano in incremento per Euro 291 migliaia principalmente per l'incremento dei compensi per direzione centri.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili nel primo semestre 2023, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 5.572 migliaia e derivano dalla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 12 unità residenziali, 10 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine.

Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Costi per servizi verso terzi	7.741	6.874	867
Affitti passivi	147	114	33
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	73	119	(46)
Spese gestione centri per sfitti	2.209	1.903	306
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.443	1.168	275
Servizi amministrativi gestione centri	378	377	1
Assicurazioni	567	536	31
Onorari e compensi	71	175	(104)
Compensi ad organi sociali	460	441	19
Compensi società di revisione	50	105	(55)
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	224	229	(5)
Consulenze	548	437	111
Compensi per valutazioni immobiliari	229	214	15
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	86	13	73
Sopravvenienze passive\attive	0	34	(34)
Altri costi per servizi	1.256	1.009	247
Costi per servizi verso parti correlate	2.133	2.820	(687)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	700	808	(108)
Service	0	181	(181)
Spese gestione centri per sfitti	630	864	(234)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	691	943	(252)
Assicurazioni	4	4	0
Compensi ad organi sociali	32	32	0
Altri costi per servizi	76	(12)	88
Costi per servizi	9.874	9.694	180

La voce costi per servizi evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 180 migliaia.

L'aumento dei costi per servizi da terzi, pari ad Euro 867 migliaia, è dovuto principalmente alle spese condominiali sia per sfitti che per cap.

I costi per servizi verso parti correlate registrano un decremento per Euro 687 migliaia.

Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Salari e stipendi	4.168	3.913	255
Oneri sociali	1.026	1.043	(17)
Trattamento di fine rapporto	203	233	(30)
Altri costi	153	133	20
Costi del personale	5.550	5.322	228

La voce "costo del personale" risulta in incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per Euro 228 migliaia principalmente per maggiori costi del personale di Sede.

Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	4.128	4.225	(97)
Altre imposte e tasse	6	37	(31)
Registrazione contratti	181	194	(13)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	28	(5)	33
Quote associative	31	67	(36)
Perdite su crediti	127	29	98
Costi carburanti e pedaggi	134	119	15
Altri costi	178	123	55
Altri costi operativi	4.813	4.789	24

Gli altri costi operativi risultano sostanzialmente in linea con quelli dello stesso periodo dell'anno precedente.

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

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Costi di realizzazione	559	1.038	(479)
Variazione rimanenze per vendite	(5.399)	(371)	(5.028)
Variazione delle rimanenze	(4.840)	667	(5.507)

La variazione delle rimanenze dei lavori in corso, relativa alle aree, ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, pari ad Euro 4.840 migliaia al 30 giugno 2023, è relativa alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 12 unità residenziali, 10 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine. (per maggiori dettagli si veda nota 22).

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

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(177)	(9)	(168)
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(331)	(284)	(47)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(756)	(479)	(277)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.264)	(772)	(492)
Svalutazione crediti	(169)	(1.288)	1.119
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	(399)	(482)	83
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(79.878)	(9.337)	(70.541)
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(81.710)	(11.879)	(69.831)

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in incremento a seguito del passaggio, avvenuto il 1 luglio 2022, al nuovo sistema di contabilità integrata.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente principalmente per l'acquisto di totem pubblicitari e per l'ammortamento pieno degli investimenti effettuati nel precedente esercizio.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nell'esercizio è pari ad Euro 169 migliaia, in diminuzione rispetto al periodo precedente (Euro 1.288 migliaia al 30 giugno 2022), a seguito del miglioramento complessivo del livello di recuperabilità dei crediti.

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

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

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 55 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 13 migliaia e il centro commerciale Tibutino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 250 migliaia. Inoltre nel primo 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 del 2021, Euro 28 migliaia per un contenzioso fiscale ed Euro 250 migliaia per un contenzioso amministrativo che riguarda la società controllata Win Magazin S.a.

La voce adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni, al 30 giugno 2023, risulta negativa per Euro 80.277 migliaia, in incremento rispetto ad Euro 9.819 migliaia del 30 giugno 2022.

La variazione del fair value, negativa per Euro 79.878 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 3.642 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 7.115 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 587 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin SA;
- svalutazione pari ad Euro 67.075 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 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.459 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 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La svalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 399 migliaia è dovuta (i) per Euro 279 migliaia alla svalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 120 migliaia alla svalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2023 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Nota 8) Risultato cessione Assets

Al 30 giugno 2022 la voce, pari ad Euro 397 migliaia, accoglieva gli effetti del contratto quadro sottoscritto da IGD Service S.r.l. con la società Do.Ma S.r.l. che prevedeva 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.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Interessi attivi bancari	24	61	(37)
Interessi attivi e proventi diversi	55	1	54
Proventi finanziari verso terzi	79	62	17
Proventi finanziari verso parti correlate	0	0	0
Proventi finanziari	79	62	17

I proventi finanziari risultano in incremento rispetto a quelli registrati nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente, principalmente per l'aumento di Euro 54 migliaia alla voce interessi e proventi diversi.

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	247	66	181
Oneri finanziari verso parti correlate	247	66	181
Interessi passivi bancari	34	25	9
Interessi mutui	11.440	2.235	9.205
Costo ammortizzato dei mutui	1.014	751	263
Differenziali IRS	(1.355)	2.139	(3.494)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	5.375	6.630	(1.255)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	1.172	1.405	(233)
Oneri finanziari IFRS 16	715	586	129
Oneri finanziari su leasing	53	16	37
Interessi, commissioni e oneri diversi	583	519	64
Oneri finanziari verso terzi	19.031	14.306	4.725
Oneri finanziari	19.278	14.372	4.906

Il saldo della voce "gestione finanziaria" è passato da Euro 14.310 migliaia del 30 giugno 2022 a Euro 19.199 migliaia al 30 giugno 2023. L'incremento, pari a circa Euro 4.889 migliaia, è dovuto principalmente (i) all'incremento degli interessi su mutui a seguito della sottoscrizione, nel mese di agosto 2022 di un nuovo finanziamento green dell'importo nominale di Euro 215 milioni e nel mese di maggio 2023 di un nuovo finanziamento dell'importo nominale complessivo di Euro 250 milioni e all'incremento dei tassi di interesse, (ii) ai minori oneri per IRS anche per effetto della diminuzione dei nozionali (iii) ai minori oneri finanziari per prestiti obbligazionari.

Al 30 giugno 2023 il costo medio del debito, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 3,22% in aumento rispetto al 2,26% del 31 dicembre 2022, mentre il costo medio effettivo del debito risulta pari al 3,67%, rispetto al 2,71% del 31 dicembre 2022.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e "Gestione finanziaria" è pari a 2,9x, in diminuzione rispetto al 3,6x del 31 dicembre 2022.

Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Imposte correnti	586	600	(14)
Imposte differite	(275)	64	(339)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	5	(11)	16
Imposte sul reddito	316	653	(337)

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta negativo per 316 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 in decremento di Euro 337 migliaia rispetto al dato del 30 giugno 2022.

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

Di seguito si fornisce la riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte, utilizzando l'aliquota in vigore, rispetto all'aliquota effettiva per i periodi chiusi al 30 giugno 2023 e al 30 giugno 2022.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2023	30/06/2022
Risultato prima delle imposte	(46.745)	27.110
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	6.506
Utile risultante da Conto Economico	(46.745)	27.110
Variazioni in aumento:		
IMU	3.637	3.653
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	399	510
Altre variazioni in aumento	5.719	4.952
Variazioni in diminuzione:		
Variazione reddito esente	(26.666)	(27.584)
Ammortamenti deducibili	(164)	(183)
Fair value negativo	77.676	8.273
Altre variazioni varie	(10.781)	(12.119)
Imponibile fiscale	3.075	4.612
Utilizzo perdite pregresse	0	0
Utilizzo beneficio Ace	3.841	1.088
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	(766)	3.524
Imposte correnti sull'esercizio	450	467
Provento da consolidato fiscale	(36)	(65)
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	414	402
Differenza tra valore e costi della produzione	54.480	52.466
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	2.125	2.046
Differenza tra valore e costi della produzione	54.480	52.466
Variazioni:		
Variazioni in aumento	5.722	4.272
Variazioni in diminuzione	(9.977)	(4.978)
Variazione reddito Esente	(42.620)	(44.488)
Altre deduzioni	(3.415)	(3.101)
Imponibile IRAP	4.190	4.171
IRAP corrente per l'esercizio (b)	172	198
Totale imposte correnti (a+b)	586	600

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.

	30/06/2023	30/06/2022
Utile/(Perdita) netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	(47.063)	26.457
Utile netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	(47.063)	26.457
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	(0,427)	0,240
Utile diluito per Azione	(0,427)	0,240

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2022	Incrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Attività immateriali a vita definita	303	644	(151)	796

	01/01/2023	Incrementi	Ammortamenti	30/06/2023
Attività immateriali a vita definita	796	237	(176)	857

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 237 migliaia, si riferiscono principalmente all'implementazione del nuovo software contabile e gestionale integrato.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2022	Incrementi	Riduzioni di valore	31/12/2022
Avviamento	7.585	0	(500)	7.085

	01/01/2023	Incrementi	Riduzioni di valore	30/06/2023
Avviamento	7.085	0	(250)	6.835

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 2023 e 31 dicembre 2022:

Avviamento	30/06/2023	31/12/2022
Win Magazin S.A.	4.159	4.409
Winmarkt Management	1	1
Darsena	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	6.835	7.085

Al 30 giugno 2023 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 2023 il Gruppo non ha rilevato segnali dagli indicatori quantitativi e/o qualitativi tali da richiedere di eseguire nuovamente i test.

Per quanto concerne l'eventualità di svolgere anche al 30 giugno 2023 un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, tenuto conto del fatto che il Gruppo presenta anche al 30 giugno 2023 una capitalizzazione di borsa inferiore, 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 2023 in miglioramento rispetto alle previsioni del Piano Strategico 2022 – 2024 e del budget 2023;
- il test di impairment effettuato al 31 dicembre 2022 presentava una cover positiva pari ad Euro 4.237 migliaia;

• nel primo semestre 2023, a seguito delle risultanze delle perizie eseguite da esperti indipendenti, il Capitale Investito Netto del Gruppo si è ridotto di circa Euro 80 milioni assorbendo in questo modo gli effetti degli incrementi dei tassi di attualizzazione;

ha valutato, per la situazione semestrale al 30 giugno 2023, che non sussistano indicatori quantitativi/qualitativi che mostrino la necessità di effettuare un nuovo test di impairment di secondo livello.

Peraltro gli Amministratori come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2022 hanno considerato, in merito alla differenza tra valore recuperabile e capitalizzazione di mercato, l'effetto dei seguenti fattori:

- management view ed assumptions rispetto a broker consensus;
- input utilizzati per il calcolo del valore d'uso, in termini di flussi di risultato, di tassi di sconto, di eventuali variabili chiave;
- presenza di asimmetrie di informazione fra mercato e management;
- diversi orizzonti temporali (il mercato ha un orizzonte di investimento e quindi di breve periodo);
- diversi metodi di valutazione (value in use e Fair Value);
- liquidità del titolo;
- eccessiva reazione del mercato a notizie o informazioni.

Nota 14) Investimenti immobiliari

	01/01/2022	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm.ni in corso	31/12/2022
Investimenti immobiliari	2.062.060	11.936	9.208	(76.977)	9.870	2.016.097
Diritti d'uso IFRS16	31.116	268	0	(6.151)	0	25.233
Investimenti immobiliari	2.093.176	12.204	9.208	(83.128)	9.870	2.041.330

	01/01/2023	Incrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche da imm.ni in corso	30/06/2023
Investimenti immobiliari	2.016.097	2.770	24.511	(95.295)	0	1.948.083
Diritti d'uso IFRS16	25.233	58	0	(3.641)	0	21.650
Investimenti immobiliari	2.041.330	2.828	24.511	(98.936)	0	1.969.733

Gli **investimenti immobiliari** hanno subito un decremento pari a Euro 71.597 migliaia, determinato principalmente:

- dal proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 2.828 migliaia, relativi principalmente a interventi di impermeabilizzazione presso il centro commerciale Leonardo e di efficientamento energetico nei centri commerciali Punta di Ferro, Centro d'Abruzzo, Tiburtino, Porte di Napoli, La Torre e su alcuni centri commerciali rumeni;
- agli adeguamenti al Fair value. In particolare, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 24.511 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 95.295 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 70.784 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 3.641 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

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	10.133	68	0	0	10.201
Fondo ammortamento	(2.959)	0	0	(244)	(3.203)
Valore netto contabile	7.174	68	0	(244)	6.998

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2023
Costo storico	10.201	2	0	0	10.203
Fondo ammortamento	(3.203)	0	0	(122)	(3.325)
Valore netto contabile	6.998	2	0	(122)	6.878

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

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Costo storico	3.247	7	0	0	3.254
Fondo ammortamento	(3.132)	0	0	(36)	(3.168)
Impianti e macchinari	115	7	0	(36)	86
Costo storico	6.954	892	0	0	7.846
Fondo ammortamento	(5.213)	0	0	(293)	(5.506)
Attrezzature e altri beni	1.741	892	0	(293)	2.340

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2023
Costo storico	3.254	10	0	0	3.264
Fondo ammortamento	(3.168)	0	0	(18)	(3.186)
Impianti e macchinari	86	10	0	(18)	78
Costo storico	7.846	0	(26)	0	7.820
Fondo ammortamento	(5.506)	0	0	(191)	(5.697)
Attrezzature e altri beni	2.340	0	(26)	(191)	2.123

L'incremento degli ammortamenti rispetto allo stesso periodo del 2022 è dovuto principalmente all'acquisto e installazione, avvenuta nel corso del 2022 presso le gallerie di vari centri commerciali, di totem informativi multimediali.

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2022	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/ Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. Imm	31/12/2022
Immobilizzazioni in corso	44.075	18.876	0	(41)	(16.402)	(9.870)	36.638
Acconti	20	4	0	0	0	0	24
Immobilizzazioni in corso e acci	44.095	18.880	0	(41)	(16.402)	(9.870)	36.662

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/ Ripristini	Variazione di Fair Value	Riclassifiche a inv. Imm	30/06/2023
Immobilizzazioni in corso	36.638	6.171	(1.878)	(279)	(5.452)	0	35.200
Acconti	24	0	(1)	0	0	0	23
Immobilizzazioni in corso e acci	36.662	6.171	(1.879)	(279)	(5.452)	0	35.223

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** hanno subito un decremento pari a Euro 1.439 migliaia, a seguito:

- della prosecuzione dei lavori del sub-ambito Officine Storiche per un importo pari ad Euro 4.811 migliaia parzialmente compensati dallo scarico dei costi sostenuti per alcune opere eseguite in compensazione pari ad Euro 1.878 migliaia;

- dei lavori di restyling secondo lotto - presso il centro commerciale Porto Grande di San Benedetto del Tronto. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 1.078 migliaia;
- dei lavori di restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola. La conclusione dei lavori è prevista per il 2023. I lavori eseguiti nel periodo ammontano ad Euro 282 migliaia;
- della svalutazione per Euro 5.452 migliaia del progetto in avanzata fase di costruzione Officine Storiche (Progetto Porta a Mare) e dalla svalutazione, pari ad Euro 279 migliaia, del progetto Ampliamento Portogrande.

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:

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Fondi tassati	469	518	(49)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
IFRS 16	2.066	1.967	99
Totale attività per imposte anticipate	6.124	6.074	50

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.005)	(1.981)	(24)
Operazioni irs	(1.347)	(1.525)	178
Altri effetti	(38)	(31)	(7)
Passività per imposte differite	(3.390)	(3.537)	147

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Attività per imposte anticipate nette	2.734	2.537	197
Passività per imposte differite nette	0	0	0
Totale attività per imposte anticipate nette	2.734	2.537	197

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.

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 evidenziatesi negli esercizi precedenti saranno utilizzate. Per tale motivo si ritiene recuperabile il credito per imposte anticipate stanziato.

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2023 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 6.124 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 3.390 migliaia, ammonta ad Euro 2.734 migliaia (credito per imposte anticipate nette).

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

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	16.394	16.636	(242)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	2.734	2.537	197
Totale passività per imposte differite	13.660	14.099	(439)

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2023	31/12/2022	Change
Security deposits	101	101	0
Due to other	8	20	(12)
Sundry receivables and other non-current assets	109	121	(12)

La voce "Crediti vari e altre attività non correnti" non ha subito modifiche significative rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2022.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2023
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 Leonardo	0	0	0	0
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 2022.

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 2023 è risultata allineata allo scorso esercizio.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2023	31/12/2022	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 acconti

	01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2023
Progetto Porta a Mare	29.240	345	(5.185)	(120)	24.280
Acconti	57	0	0	0	57
Rimanenze e acconti	29.297	345	(5.185)	(120)	24.337

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 345 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di 1 unità residenziale e 1 box auto relativamente al sub ambito Mazzini e 12 unità residenziali, 10 box auto e 1 posto auto relativamente al sub ambito Officine per un importo pari a circa Euro 5.185 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 120 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	28.070	33.200	(5.130)
Fondo svalutazione crediti	(17.267)	(17.988)	721
Crediti commerciali e altri crediti	10.803	15.212	(4.409)

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 per Euro 4.409 migliaia. L'accantonamento complessivo nel semestre è stato pari ad Euro 1.152 migliaia ed è dovuto agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti.

Gli accantonamenti netti Italia sono pari ad Euro 155 migliaia e sono costituiti da accantonamenti lordi per Euro 1.058 migliaia e da utilizzi a conto economico pari ad Euro 903 migliaia.

Gli accantonamenti lordi Italia pari a 1.058 migliaia di Euro sono così suddivisi:

- 912 migliaia di Euro sono relativi al fondo svalutazione crediti in contenzioso Italia;
- 145 migliaia di Euro sono relativi al fondo svalutazione crediti in procedura Italia.

Nel periodo le società romene hanno effettuato accantonamenti netti a fondo svalutazione crediti per Euro 14 migliaia e nessun utilizzo a stato patrimoniale.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	17.988	20.343	(2.355)
Effetto cambio	(2)	0	(2)
Utilizzo	(1.871)	(2.888)	1.017
Accantonamento	1.152	533	619
Fondo svalutazione crediti di fine esercizio	17.267	17.988	(721)

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

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti Italia	27.101	32.117	(5.016)
Fondo svalutazione crediti	(16.780)	(17.515)	735
Crediti Netti Italia	10.321	14.602	(4.281)
Crediti Romania	969	1.083	(114)
Fondo svalutazione crediti	(487)	(473)	(14)
Crediti Netti Romania	482	610	(128)
Totale Crediti Netti	10.803	15.212	(4.409)

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	105	99	6
Librerie Coop s.p.a.	0	25	(25)
Alleanza Luce e Gas	27	25	2
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	37	37	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	98	50	48
Consorzio Cone'	3	3	0
Consorzio Clodi	1	1	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	3	(2)
Consorzio I Bricchi	75	39	36
Consorzio Katané	29	107	(78)
Consorzio Lame	1	127	(126)
Consorzio Leonardo	6	65	(59)
Consorzio La Torre	145	0	145
Consorzio Porta a Mare	90	22	68
Consorzio Sarca	65	2	63
Consorzio Punta di Ferro	44	80	(36)
Millennium Center	151	22	129
Fondo Juice	47	171	(124)
Consorzio La Favorita	2	49	(47)
Consorzio Le Porte di Napoli	253	179	74
Consorzio Casilino	44	133	(89)
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	3	0
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	1.227	1.242	(15)

I crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate sono pari ad Euro 1.227 migliaia al 30 giugno 2023 e risultano in linea con la fine dell'esercizio precedente

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

Nota 25) Altre attività correnti

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	4.001	5.099	(1.098)
Erario C/IRES	465	468	(3)
Erario C/IRAP	562	580	(18)
<i>Verso altri</i>			
Anticipi a fornitori	1	97	(96)
Ratei e risconti	2.849	1.045	1.804
Costi sospesi	250	226	24
Altri costi per servizi	253	233	20
Altre attività correnti	8.381	7.748	633

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 633 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 2023, parzialmente compensato dalla riduzione del credito IVA.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	16.180	27.022	(10.842)
Cassa	131	47	84
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.311	27.069	(10.758)

La liquidità presente al 30 giugno 2023 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

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	458.675	477.948	(19.273)
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.120)	(5.847)	(273)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	412	412	0
Riserva di cash flow hedge	885	964	(79)
Riserva fair value	212.586	216.608	(4.022)
Riserva di cash flow hedge società controllate	3.382	3.866	(484)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	271	271	0
Riserva disponibile derivante da riduzione del capitale	53.584	55.178	(1.594)
Altre riserve disponibili	61.789	74.610	(12.821)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(20.814)	16.167	(36.981)
Utile (perdita) dell'esercizio	(47.063)	(22.315)	(24.748)
Patrimonio netto di gruppo	1.040.798	1.121.800	(81.002)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	1.040.798	1.121.800	(81.002)

Il patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2023, si è attestato ad Euro 1.040.798 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 81.002 migliaia, è dovuta:

- all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa Euro 79 migliaia per la Capogruppo;
- all'adeguamento negativo della riserva Cash Flow Hedge relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow hedge, pari a circa Euro 484 migliaia 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 273 migliaia;
- ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 33.103 migliaia;
- alla perdita del periodo di competenza del Gruppo per Euro 47.063 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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti per Mutui		448.110	386.757	61.353
08 Carisbo Guidonia IGD Tiburtino	27/03/2009 - 27/03/2024	0	23.187	(23.187)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	48.945	50.438	(1.493)
07 Carige Nikefin Asti I Bricchi	31/12/2008 - 31/03/2024	0	9.530	(9.530)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	9.286	(9.286)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	4.640	5.106	(466)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	10.698	(10.698)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	5.677	6.587	(910)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	13.806	15.121	(1.315)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	19.924	24.212	(4.288)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	212.671	212.544	127
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	20.167	20.048	119
Intesa 250 Milioni	09/05/2023 - 09/08/2028	122.280	0	122.280
Debiti per prestiti obbligazionari		396.458	495.223	(98.765)
Bond 100 Milioni	11/01/2017- 11/01/2024	0	99.896	(99.896)
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 28/11/2024	396.458	395.327	1.131
Debiti verso altri finanziatori		19.433	23.370	(3.937)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.950	2.145	(195)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	5.652	7.296	(1.644)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	11.831	13.929	(2.098)
Passività finanziarie non correnti		864.001	905.350	(41.349)
Totale passività finanziarie vs parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2022	FINANZ INTESA 250 ML	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2023
Debiti per Mutui	386.757	125.851	(53.018)	(1.119)	(10.361)	448.110
Debiti per prestiti obbligazionari	495.223	0	0	1.131	(99.896)	396.458
Debiti per IFRS 16	21.225	0	0	0	(3.742)	17.483
Debiti verso altri finanziatori	2.145	0	0	0	(195)	1.950
TOTALI	905.350	125.851	(53.018)	12	(114.194)	864.001

Debiti per mutui

I debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in incremento di Euro 61.353 migliaia rispetto al 31 dicembre 2022. Tale variazione è dovuta al finanziamento di tipo green secured, sottoscritto con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali che comprende Intesa Sanpaolo S.p.A. (Divisione IMI Corporate & Investment Banking), in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator, green co-ordinator, banca agente e banca finanziatrice, Gruppo MPS, tramite MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in qualità, tra l'altro, di global co-ordinator e banca finanziatrice, e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banco BPM S.p.A., Cassa depositi e prestiti S.p.A., Deutsche Bank S.p.A., BPER Banca S.p.A. e UniCredit S.p.A., in qualità, tra l'altro, di banche finanziatrici, per un importo pari a massimi Euro 250 milioni, con scadenza a cinque anni. Al 30 giugno 2023 IGD ha

ricevuto la prima tranche del finanziamento, pari ad Euro 130 milioni. A seguito di tale erogazione la Società ha provveduto all'estinzione anticipata di alcuni mutui, con scadenza originale 2024 o 2025.

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi.

La variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi e all'estinzione anticipata di alcuni mutui come detto sopra. Il tasso medio dei mutui ipotecari, regolati a tasso variabile, al 30 giugno 2023 è pari al 6,57%.

Debiti per Prestiti obbligazionari

La variazione dei debiti per prestiti obbligazionari verificatasi nel presente periodo è dovuta (i) alla riclassifica tra le passività correnti del prestito da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024 (ii) all'ammortamento secondo i criteri del costo ammortizzato degli oneri accessori ai prestiti in essere.

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

	QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		QUOTA NON CORRENTE		QUOTA CORRENTE		Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
	31/12/2022	31/12/2022	Emissione/Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2023	Oneri finanziari al 30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023			
Debiti per prestiti obbligazionari										
Bond 100 ML	100.000				0	0	100.000			
costi accessori all'operazione	(104)			41		0	(63)			
Rateo cedola 31.12.2022		1.056			(1.056)	0	0			
Interessi pagati					1.125	0	0			
Rateo cedola 30.06.2023					1.056	0	1.056			
Totale Bond 100 ML	99.896	1.056		41	1.125	0	100.993	2,250%	2,35%	
Bond 400 ML	400.000					400.000	0			
costi accessori all'operazione	(4.673)			1.131		(3.542)	0			
Rateo cedola 31.12.2022		756			(756)	0	0			
Interessi pagati					0	0	0			
Rateo cedola 30.06.2023					5.006	0	5.006			
Totale Bond 400 ML	395.327	756	0	1.131	4.250	396.458	5.006	2,125%	2,76%	
Totale prestiti Obbligazionari	495.223	1.812	0	1.172	5.375	396.458	105.999			
Totale oneri finanziari				1.172	5.375					

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

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

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

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 2023 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Natura del prodotto	Data di fine	"Covenants" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)
121 Bper Banca	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 FN non dovrà essere superiore a 2,3	0,92				
49 Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Le Malchic (Ipemercato)	Contratto di Finanziamento	30/06/2029	Bilancio IGD SKI SPA: I rapporto Debiti finanziari netti esternali su Patrimonio netto + finanziamenti Intercompany non superiore al 2,70	0,93				
35 Banca Intesa Sanpaolo	Centro Commerciale Conè (Galleria)	Contratto di Finanziamento	31/12/2025	Bilancio Consolidato: rapporto fra PFN (comprensivo di attività e passività per strumenti derivati) e Patrimonio Netto non superiore a 2	0,92				
263 Banca Intesa Sanpaolo	Galleria Punta di Ferro Centro commerciale Tiburtino (per e galleria) Centro commerciale Porto Grande (per e galleria) Galleria Centro Luna Galleria centro commerciale Gran Rondò Galleria e Retail Park Mondovino Centro commerciale Lame (per e galleria) Centro commerciale Città delle Stole (per e galleria)	Contratto di Mutuo	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt Ifterere (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili Bero da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > o uguale 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16); v) Loan to value non superiore al 50%	45,84%	4,03	10,02%	1,70	23,09%
28 Notei 2,25% - 11/01/2024	unsecured	Prestito obbligazionario	11/01/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt Ifterere (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 Bero da gravami su Debito non garantito > 1,50 - (inclusi effetti principio IFRS16)	47,33%	3,68	11,10%	1,67	
35 Notei 2,125% - 28/11/24	unsecured	Prestito obbligazionario	28/11/2024	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt Ifterere (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 Bero da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	45,85%	4,03	10,02%	1,70	
152 34 Syndicated Loan	unsecured	Contratto di Finanziamento sindacato	30/06/2027	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt Ifterere (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 Bero da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,25 - (esclusi effetti principio IFRS16)	45,84%	4,03	10,02%	1,70	
57 35 Fin.to MPS Garanzia Itala	unsecured	Finanziamento unsecured	16/10/2026	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt Ifterere (escluse passività per strumenti derivati e netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) al 60%; ii) Interest Cover Ratio (poste ricorrenti secondo principio di cassa) > = 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore al 45%; iv) Rapporto Immobili Bero da gravami su Debito non garantito (netto Cassa e Disponibilità liquide equivalenti) > 1,00 - (esclusi effetti principio IFRS16)	45,85%	4,03	10,02%	1,70	

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2023	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	30/06/2023
Fondo trattamento di fine rapporto	2.756	0	(153)	121	50	2.774

	01/01/2022	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2022
Fondo trattamento di fine rapporto	3.391	(785)	(190)	304	36	2.756

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	anno 2023
Probabilità di decesso	RG 48	Incremento del costo della vita	2,30%
Probabilità di invalidità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	3,77%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	3,2250%
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

	01/01/2023	Utilizzo	Accantonamento	30/06/2023
Fondo imposte e tasse	1.922	0	346	2.268
Fondo rischi ed oneri diversi	1.827	0	410	2.237
Fondo salario variabile	895	(755)	586	726
Fondi per rischi e oneri futuri	4.644	(755)	1.342	5.231

Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi principalmente all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a tre centri commerciali.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2024 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2023. L'utilizzo è a fronte del salario variabile 2022, erogato ai dipendenti nel mese di giugno 2023.

Fondo rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri diversi pari ad Euro 410 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 2021, 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

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Impegni verso il comune di Livorno	4.039	5.918	(1.879)
Acconti esigibili oltre l'esercizio	800	800	0
Extention fees BNL	625	625	0
Extention fees INTESA	516	0	516
Debiti garanzia SACE	968	968	0
Debiti per entry tax regime SIINQ	493	731	(238)
Altre passività	402	345	57
Debiti vari e altre passività	7.843	9.387	(1.544)

Il decremento della voce “Debiti vari e altre passività non correnti”, pari ad Euro 1.544 migliaia al 30 giugno 2023, è principalmente imputabile alla chiusura di parte del debito verso il comune di Livorno a seguito del completamento di alcune opere eseguite in compensazione.

La voce “Impieghi verso il comune di Livorno” accoglie gli impegni verso il Comune di Livorno, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva come previsto in convenzione, per Euro 587 migliaia e le opere da realizzare verso Porta a Mare S.p.a. per Euro 3.452 migliaia.

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

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	9.911	9.911	0
Librerie Coop s.p.a.	35	0	35
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 parti correlate	10.476	10.441	35

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	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Totale debiti verso banche		0	13.000	(13.000)
Bper intesa - Hot money	09/05/2022 - 28/01/2023	0	13.000	(13.000)
Totale debiti per mutui		20.675	76.348	(55.673)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	0	690	(690)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	0	4.025	(4.025)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	3.460	3.295	165
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	0	4.136	(4.136)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	0	2.082	(2.082)
13 CR Veneto Mondovi (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	0	1.725	(1.725)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933	934	(1)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	0	2.318	(2.318)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.811	1.791	20
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640	2.642	(2)
Fin Ubi 5 Leonardo	19/04/2018 - 17/10/2023	0	41.713	(41.713)
Fin Ubi 1 Lame Rp Favorita	19/04/2018 - 17/07/2023	0	1.891	(1.891)
Mps sace	16/10/2020 - 30/09/2026	9.075	9.075	0
Fin BNL 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	0	31	(31)
Intesa 250 Milioni	09/05/2023 - 09/08/2028	2.756	0	2.756
Totale debiti verso altri finanziatori		7.776	7.674	102
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	386	380	6
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	3.220	3.152	68
Pass IFRS 16 Abruzzo	01/01/2019 - 31/12/2023	60	119	(59)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.110	4.023	87
Totale debiti per prestiti obbligazionari		105.999	1.812	104.187
Bond 100 ML	11/01/2017- 11/01/2024	100.993	1.056	99.937
Bond 400 ML	28/11/2019 - 28/11/2024	5.006	756	4.250
Passività finanziarie correnti		134.450	98.834	35.616
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2022	CEDOLA DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO	INCREMENTI	RIMBORSI	COSTO AMMORTIZ.	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	30/06/2023
Debiti verso banche	13.000	0	6.000	(19.000)	0	0	0	0
Debiti per Mutui	76.348	0	0	(66.935)	29	873	10.360	20.675
Debiti per prestiti obbligazionari	1.812	(1.125)	0	0	41	5.375	99.896	105.999
Debiti per IFRS 16	7.294	0	0	(3.645)	0	0	3.741	7.390
Debiti verso altri finanziatori	380	0	0	(189)	0	0	195	386
TOTALI	98.834	(1.125)	6.000	(89.769)	70	6.248	114.192	134.450

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 dei finanziamenti a breve termine "hot money" per Euro 13 milioni;
- all'estinzione anticipata di alcuni mutui, con scadenza originale 2024 o 2025 avvenuta nel secondo trimestre 2023 a seguito della sottoscrizione con un pool di primari finanziatori nazionali ed internazionali di un finanziamento per un importo pari a massimi Euro 250 milioni,

con scadenza a cinque anni. Al 30 giugno 2023 la Società ha ricevuto una prima tranche di tale finanziamento pari ad Euro 130 milioni;

- alla riclassifica tra le passività correnti del prestito obbligazionario da nominali Euro 100 milioni in scadenza nel mese di gennaio 2024.

Nota 33) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022, 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.

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(16.311)	(27.069)	10.758
LIQUIDITA'	(16.311)	(27.069)	10.758
Passività finanziarie correnti	0	13.000	(13.000)
Quota corrente mutui	20.675	76.348	(55.673)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.776	7.674	102
Prestiti obbligazionari quota corrente	105.999	1.812	104.187
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	134.450	98.834	35.616
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	118.139	71.765	46.374
Attività finanziarie non correnti	(174)	(174)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	19.433	23.371	(3.938)
Passività finanziarie non correnti	448.110	386.756	61.354
Prestiti obbligazionari	396.458	495.223	(98.765)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	863.827	905.176	(41.349)
Posizione finanziaria netta	981.966	976.941	5.025

La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2023 è in decremento rispetto al 31 dicembre 2022 per circa Euro 5 milioni, per effetto principalmente:

- del pagamento dei dividendi, pari ad Euro 33,1 milioni, avvenuto nel mese di maggio 2023;
- della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16;
- della cassa generata nel primo semestre 2023 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 2023, pari a 0,95, risulta in diminuzione rispetto al dato al 31 dicembre 2022 pari a 0,87.

Le linee di credito a revoca concesse al Gruppo ammontano a complessivi 113 milioni di Euro, di cui 63 milioni di Euro dal sistema bancario e 50 milioni di Euro dalla Controllante Coop Alleanza 3.0, ed al 30 giugno 2023 risultano interamente non utilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse dal sistema bancario ammontano ad Euro 60 milioni, inutilizzate al 30 giugno 2023.

Per maggiori commenti in merito alle variazioni della posizione finanziaria netta si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario.

Nella posizione finanziaria netta, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti costituiti principalmente: (i) 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, *(ii)* da debiti di natura fiscale e *(iii)* dai debiti per extention fee.

Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le attività per strumenti finanziari derivati che risultano pari ad Euro 5.493 migliaia.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti vs fornitori entro	14.115	22.746	(8.631)
Debiti commerciali e altri debiti	14.115	22.746	(8.631)

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

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Coop Alleanza 3.0	1.068	262	806
Librerie Coop s.p.a.	5	0	5
Alleanza Luce e Gas	1	1	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	10	0	10
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	7	41	(34)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	25	33	(8)
Consorzio Cone'	25	60	(35)
Consorzio Clodi	4	37	(33)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	27	29	(2)
Consorzio I Bricchi	0	25	(25)
Consorzio Katané	49	159	(110)
Consorzio Lame	12	79	(67)
Consorzio Leonardo	0	146	(146)
Consorzio La Torre	0	164	(164)
Consorzio Porta a Mare	0	28	(28)
Consorzio Sarca	22	269	(247)
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	6	(6)
Consorzio Punta di Ferro	45	59	(14)
Millennium Center	0	98	(98)
Fondo Juice	14	14	0
Consorzio La Favorita	105	6	99
Consorzio Le Porte di Napoli	25	118	(93)
Consorzio Casilino	25	211	(186)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	1.469	1.845	(376)

I debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 376 migliaia per una diversa tempistica dei pagamenti.

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

Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	2.511	714	1.797
Debiti per IRAP	66	43	23
Debiti per IRES	219	171	48
Debiti per IVA	125	181	(56)
Altri debiti tributari	0	2	(2)
Debiti per imposta sostitutiva	0	620	(620)
Debiti per entry tax regime SIINQ	262	244	18
Passività per imposte	3.183	1.975	1.208

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 1.208 migliaia, è imputabile principalmente al debito maturato per le ritenute sui dividendi da versare, in parte compensato dalla chiusura del debito per 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. e l'ultima rata annuale è stata versata nel secondo trimestre 2023.

Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	408	384	24
Ratei e risconti	1.396	289	1.107
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni correnti	1.058	820	238
Depositi cauzionali	9.330	9.143	187
Debiti vs azionisti per dividendi	253	287	(34)
Acconti esigibili entro esercizio	463	1.150	(687)
Debiti vs amministratori per emolumenti	147	120	27
Fees INTESA	1.590	0	1.590
Altre passività	1.676	1.962	(286)
Altre passività	16.329	14.163	2.166

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

L'incremento, pari ad Euro 2.166 migliaia, è relativo principalmente (i) alle fees che la Società dovrà riconoscere per la possibilità di richiedere in più tranches l'erogazione del finanziamento per complessivi 250 milioni di Euro sottoscritto con un pool di banche in data 9 maggio 2023 e (ii) ai maggiori ratei e risconti, (iii) solo in parte compensati dalla variazione negativa degli acconti esigibili entro l'anno

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	105	0	1.068	9.911	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	0	0	5	35	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	27	0	1	55	0	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	37	0	10	25	0	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	98	0	7	0	0	0	30	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	0	25	0	0	0	58	0
Consorzio Cone'	3	0	25	0	0	0	96	0
Consorzio Clodi	1	0	4	0	0	0	11	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	1	0	27	0	0	0	32	0
Consorzio I Bricchi	75	0	0	0	0	0	2	0
Consorzio Katané	29	0	49	0	0	0	203	0
Consorzio Lame	1	0	12	0	0	0	4	0
Consorzio Leonardo	6	0	0	0	0	0	135	0
Consorzio La Torre	145	0	0	0	0	0	250	0
Consorzio Porta a Mare	90	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	65	0	22	0	0	0	289	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	0	0	0	450	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	44	0	45	0	0	0	34	0
Millennium Center	151	0	0	0	0	0	24	0
Fondo Juice	47	0	14	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	2	0	105	0	0	0	4	0
Consorzio Le Porte di Napoli	253	0	25	0	0	0	177	0
Consorzio Casilino	44	0	25	0	0	0	255	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	3	0	-	0	0	0	-	0
Totale	1.227	0	1.469	10.476	0	0	1.604	0
Totale bilancio	44.748	174	31.913	18.318	998.451	109		
Totale incremento/decremento del periodo							9.248	(2.129)
Incidenza %	2,74%	0,00%	4,60%	57,19%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	10.819	0	802	246
Librerie Coop s.p.a.	474	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	114	0	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	757	0	10	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	87	0	47	0
Consorzio Cone'	98	0	108	0
Consorzio Clodi	32	0	49	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	35	0	54	0
Consorzio I Bricchi	68	0	292	0
Consorzio Katané	122	0	69	0
Consorzio Lame	107	0	48	0
Consorzio Leonardo	116	0	(18)	0
Consorzio La Torre	117	0	61	0
Consorzio Porta a Mare	45	0	61	0
Consorzio Sarca	103	0	223	0
Distribuzione Centro Sud s.r.l.	501	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	101	0	148	0
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	8	0	0	0
Millennium Center	96	0	37	0
Fondo Juice	89	0	0	0
Consorzio La Favorita	128	0	15	0
Consorzio Le Porte di Napoli	218	0	(15)	0
Consorzio Casilino	215	0	142	0
Totale	14.450	0	2.133	247
Totale bilancio	79.798	79	20.796	19.278
Incidenza %	18,11%	0,00%	10,26%	1,28%

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 2023 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 10,8 milioni;
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 30 giugno 2023, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 474 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 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 114 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 501 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 2023 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 757 migliaia.

Nota 39) Gestione del rischio finanziario

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

Rischio di mercato

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

Rischio di tasso d'interesse

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

Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management, anche attraverso strumenti di analisi e misurazione del rischio sviluppati nell'ambito dell'Enterprise Risk Management di gruppo. La Direzione Finanza monitora costantemente l'evoluzione dei principali indicatori economico-finanziari con possibili impatti sulle performance aziendali. La politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo una copertura pari a circa l'86,53% 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 romena. 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 migrazione. 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 2022 tale rapporto era pari allo 0,87x, mentre al 30 giugno 2023 il rapporto è pari allo 0,95x;
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 2023 tale rapporto è pari al 47,62%, rispetto al 45,46% del 31 dicembre 2022.

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	31/12/2022	31/12/2022	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	5.493	6.314	(821)	2
Passività per strumenti derivati	0	(199)	199	2
IRS effetto netto	5.493	6.115	(622)	

Dettaglio Contratti	121_97_ BNL Gruppo Bnp Paribas	121_99_ INTESA	152_209_ BNL Gruppo Bnp Paribas	152_210_ MPS	152_211_ INTESA	152_212_ DEUTSCHE BANK	152_213_ BPM	152_251_ INTESA
Importo Nominale	26.000.000	26.000.000	18.428.571	18.428.571	18.428.571	4.095.240	12.285.714	18.428.571
Data Accensione	06/07/2017	06/07/2017	29/12/2022	29/12/2022	29/12/2022	29/12/2022	29/12/2022	20/02/2023
Data Scadenza	06/04/2027	06/04/2027	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Tasso Cliente	0,5925%	0,5925%	3,1800%	3,1800%	3,1800%	3,1800%	3,1800%	IRS 'Collar' : Floor Rate 1,84%, Cap Rate 3,84%

Dettaglio Contratti	152_254_ BPM	152_256_ BNL	152_258_ DEUTSCHE BANK	152_260_ MPS	263_264_ DEUTSCHE BANK	263_265_ BNL Gruppo Bnp Paribas	263_266_ BPM	263_267_ INTESA
Importo Nominale	12.285.714	18.428.571	4.095.240	18.428.571	22.608.696	2.826.087	14.130.435	33.913.043
Data Accensione	20/02/2023	20/02/2023	20/02/2023	20/02/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	02/08/2026	02/08/2026	02/08/2026	03/08/2026	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Tasso Cliente	IRS 'Collar' : Floor Rate 1,84%, Cap Rate 3,84%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%			

Dettaglio Contratti	263_268_ BPER	263_269_ Unicredit	263_270_ MPS	35_67_ INTESA	35_81_ BPM	35_84_ INTESA	49_102_ MPS
Importo Nominale	5.652.174	22.608.696	28.260.870	8.250.000	4.950.000	3.300.000	1.071.429
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	30/12/2011	30/12/2011	30/12/2011	31/12/2011
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Tasso Cliente	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	IRS 'collar': Floor Rate 2,365%, Cap Rate 3,715%	2,4290%	2,4270%	2,4290%	2,8000%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

Nessun evento successivo significativo da rilevare.

Nota 42) Impegni

Il Gruppo, alla data del 30 giugno 2023 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 3,5 milioni di Euro;
- Contratto di Appalto per la realizzazione del restyling di San Benedetto del Tronto, per un importo pari a circa 2,1 milioni di Euro.

Nota 43) Contenzioso fiscale

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

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell'illegittimità e dell'infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela della contestazione sollevata ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini

per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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 2023.

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, 2 agosto 2023

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 Melpicchi, 4/2
40123 Bologna
Italia

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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e controllate ("Gruppo IGD") al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2023 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, 3 agosto 2023

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

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.538.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano/Monza/Brianza/Lodi n. 03049560156 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560156

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 collegate. 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.

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, é la misura più significativa della performance operativa della Società. Indica infatti gli utili conseguiti prima degli interessi, delle imposte, della gestione partecipazioni/straordinaria, degli ammortamenti e accantonamenti per rischi, oltre alle Svalutazioni e adeguamenti al *Fair Value*. L'Ebitda della gestione caratteristica si riferisce alla Gestione caratteristica del conto economico consolidato, che non include le risultanze del "Progetto Porta a Mare".

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Cost Ratios

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

EPRA EARNINGS

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

EPRA NET INITIAL YIELD o NIY

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

EPRA "TOPPED-UP" NIY

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

EPRA LOAN TO VALUE

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

EPRA VACANCY RATE

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

EPS / EARNINGS PER SHARE

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

ESTIMATED RENTAL VALUE / ERV

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

FACILITY MANAGEMENT

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

FFO gestione caratteristica

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

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

Financial occupancy

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

GEARING

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

Gross exit cap rate

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

Gross initial yield

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

GALLERIA

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

GLA / GROSS LEASABLE AREA

Superficie lorda affittabile.

HEDGING

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

INTEREST COVER RATIO (ICR)

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

IPERMERCATO

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

INTEREST RATE SWAPS / IRS

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

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

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

LOAN TO VALUE (LTV)

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

MALL / SHOPPING MALL

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

MARGINE LORDO DIVISIONALE

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

MEDIA SUPERFICIE

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

NEGOZIO

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

NET ASSET VALUE METRICS

Sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2023 la società non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

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

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

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

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

OVER-RENTED

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

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Immobili di proprietà del Gruppo.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (PFN)

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

PRE-LET

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

REIT

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

RENDIMENTO INIZIALE /INITIAL YIELD

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

RETAIL PARK

Gruppo di tre o più superfici che aggregano più di 4.500 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.