

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

30/06/2025

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	22
1.6.	// Indicatori di Performance EPRA.....	28
1.7.	// Il Titolo.....	36
1.8.	// Eventi rilevanti del semestre.....	40
1.9.	// Il Portafoglio Immobiliare.....	44
1.9.1.	Il portafoglio immobiliare	48
1.9.2.	Analisi di dettaglio del patrimonio di proprietà	55
1.9.2.1.	ITALIA.....	55
1.9.2.2.	ROMANIA.....	58
1.10.	// Valutazioni degli esperti indipendenti	61
1.11.	// Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società	85
1.12.	// Eventi successivi alla chiusura.....	88
1.13.	// Prospettive per l'esercizio in corso	88
1.14.	// Operazioni infragruppo e con parti correlate.....	88
1.15.	// Azioni Proprie	89
1.16.	// Attività di ricerca e sviluppo.....	89
1.17.	// Operazioni significative	89
2.	GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2025.....	90
2.1	// Conto economico consolidato.....	91
2.2	// Conto economico complessivo consolidato.....	92
2.3	// Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	93
2.4	// Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	94
2.5	// Rendiconto finanziario consolidato	95
2.6	// Note esplicative al bilancio consolidato semestrale abbreviato	96
2.7	// Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	153
2.8	// Relazione della Società di Revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato.....	154
3.	GLOSSARIO	156

Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti Correlate	Comitato di indirizzo strategico
Antonio Rizzi	Presidente			X			X	X
Edy Gambetti	Vice Presidente		X					X
Roberto Zoia	Amministratore Delegato	X						X
Antonello Cestelli	Consigliere		X					X
Antonio Cerulli	Consigliere		X					X
Alessia Savino	Consigliere		X					
Daniela Delfrate	Consigliere			X	X	X	X	
Francesca Mencuccini	Consigliere		X					
Laura Ceccotti	Consigliere		X					
Mirella Pellegrini	Consigliere			X	X	X		
Simonetta Ciocchi	Consigliere			X	X	X	X	

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Iacopo Lisi	Presidente	X	
Barbara Idranti	Sindaco	X	
Massimo Scarafuggi	Sindaco	X	
Juri Scardigli	Sindaco		X
Laura Macrì	Sindaco		X
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X

Organismo di Vigilanza

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

Società di Revisione

Deloitte & Touche S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Marcello Melloni

1. Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo IGD

1.1. // Premessa

La Relazione Finanziaria semestrale consolidata del Gruppo IGD al 30 giugno 2025 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 2025 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.

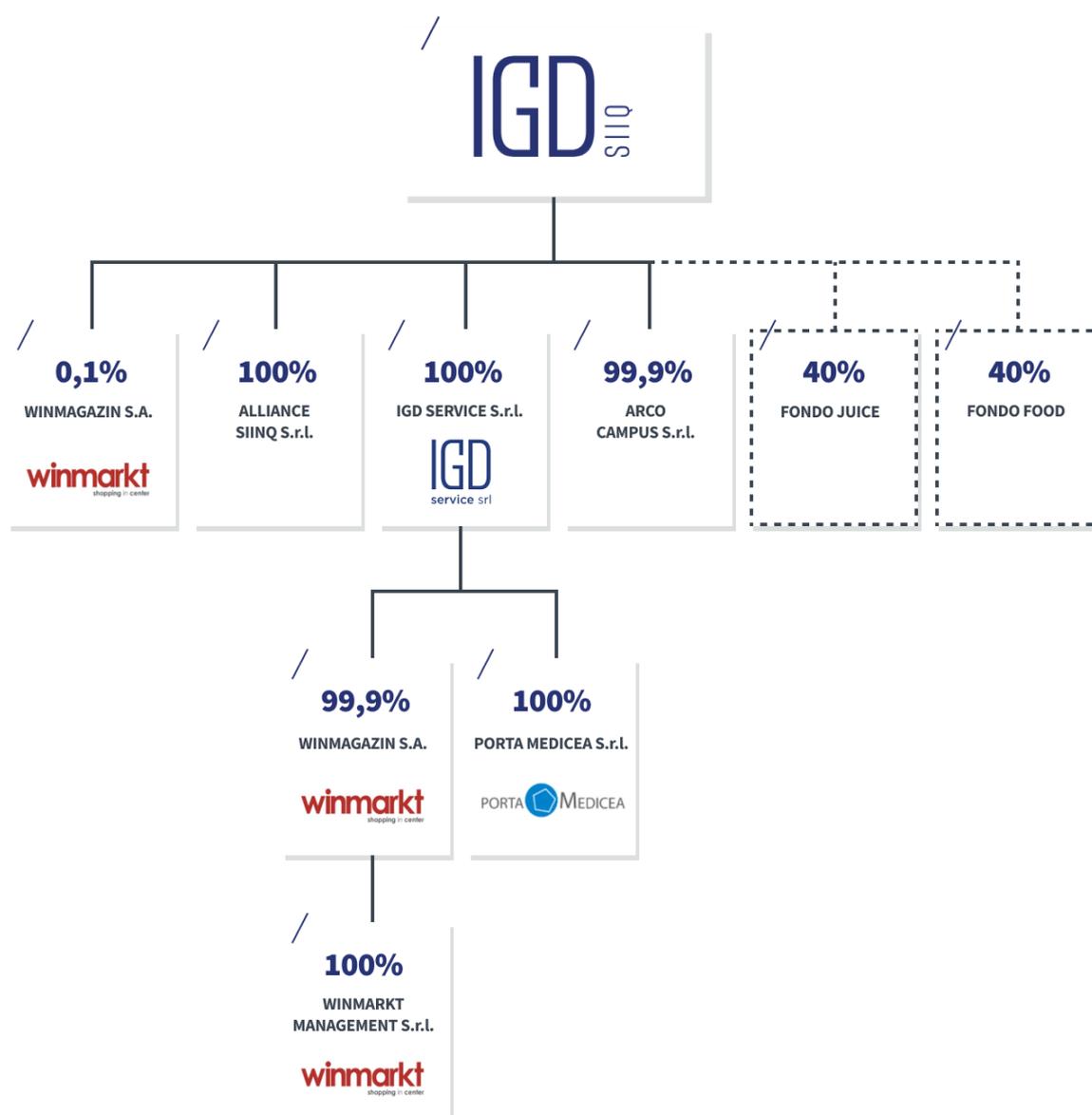
1.2. // Indicatori alternativi di performance

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 (circa 92,5% del valore totale del portafoglio di Gruppo).

Al 30 giugno 2025 il Gruppo IGD, oltre alla capogruppo, è formato dalle seguenti società:

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

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

- **Fondo Juice**, di cui possiede una quota pari al 40%, costituito nel corso dell'esercizio 2021. Tale fondo detiene un portafoglio composto da 5 ipermercati e 1 supermercato.
- **Fondo Food**, di cui il Gruppo detiene una quota del 40%, costituito nel corso dell'esercizio 2024. Il fondo è proprietario di un portafoglio immobiliare che comprende 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali.

1.4. // Analisi economica

Dopo un 2024 positivo in cui la crescita economica globale si è attestata al 3,3%, nel primo semestre del 2025 si sono acuite le incertezze associate al quadro internazionale: all'escalation delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente si è sommata l'imprevedibilità circa la politica commerciale statunitense con una sequenza di annunci, sospensioni e accordi dall'esito ancora non definito.¹ Nonostante questo scenario, nei primi sei mesi dell'anno l'economia globale ha mantenuto un ritmo di crescita positivo, seppur con andamenti differenziati tra le varie aree geografiche: per la prima volta in tre anni nel primo trimestre dell'anno si è contratto il Prodotto Interno Lordo degli Stati Uniti mentre Cina ed Unione Europea hanno mostrato un dinamismo superiore alle attese, favorito dall'anticipo delle esportazioni di beni verso gli Stati Uniti.² Tuttavia, con il perdurare dell'incertezza legata al commercio mondiale, si prevede un rallentamento dell'economia internazionale nel resto dell'anno: secondo le stime più recenti l'incremento del PIL mondiale si attesterà a +2,9% nel 2025 e +3,0% nel 2026.³

Per ciò che concerne l'inflazione, all'interno dell'Area Euro, si è mantenuta entro il livello desiderato del 2% e questo ha fatto sì che la Banca Centrale Europea riducesse ulteriormente di altri 50 punti base i tassi di interesse ufficiali nelle riunioni di aprile e giugno; secondo le ultime stime formulate dalla BCE il tasso di inflazione si collocherà su questi livelli anche nel triennio 2025-2027.⁴

In questo scenario il Prodotto Interno Lordo italiano dovrebbe continuare a crescere a ritmi moderati come fatto nell'ultimo biennio: dopo aver fatto segnare una crescita pari al +0,7% sia nel 2023 che nel 2024, difatti, ci si attende un incremento del +0,6% nel 2025 e del +0,8% nel 2026.⁵ L'aumento del PIL verrebbe interamente sostenuto dalla domanda interna con investimenti e consumi privati attesi entrambi in moderata crescita. I consumi in particolare sono previsti in aumento in maniera stabile (+0,7% in entrambi gli anni), da un lato favoriti dalla prosecuzione della buona dinamica delle retribuzioni e dell'occupazione, dall'altro frenati da un incremento della pensione al risparmio.⁶

In tale contesto si inseriscono le performance operative fatte registrare dalle gallerie in Italia nei primi 6 mesi del 2025: rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli ingressi risultano in incremento del +3,9%, mentre i fatturati degli operatori fanno segnare un incremento del +1,0%. Positive anche le performance di ipermercati e supermercati di proprietà del Gruppo che hanno chiuso il semestre in incremento del +2,5%.

Analizzando le vendite per categorie merceologiche, il comparto Cura persona e salute con Ristorazione e Servizi risultano essere le categorie che hanno meglio performato nell'arco dei

¹ Fonte: ISTAT – *Nota sull'andamento dell'economia italiana*, luglio 2025

² Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 3/2025*, luglio 2025

³ Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2025-2026*, giugno 2025

⁴ Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 3/2025*, luglio 2025

⁵ Fonte: ISTAT – *Le prospettive per l'economia italiana nel 2025-2026*, giugno 2025

⁶ Fonte: Banca Italia – *Bollettino economico 3/2025*, luglio 2025

sei mesi; la tendenza è positiva anche per Abbigliamento e Cultura, tempo libero e regalo, mentre Elettronica e Beni per la casa hanno chiuso il periodo in lieve calo.

Nel corso del semestre IGD ha proseguito la propria attività di commercializzazione, la cui efficacia è riflessa nei risultati ottenuti: il tasso di occupancy delle gallerie al 30 giugno 2025 si è attestato al 95,55%, continuando il trend di progressivo incremento registrato nell'arco dei trimestri (+6 bps vs 31 marzo 2025; +88bps vs 31 dicembre 2024); 95,99% il tasso di occupancy medio gallerie più ipermercati, anch'esso in incremento di 4bps rispetto al 31 marzo 2025 (+78 bps l'incremento rispetto al 31 dicembre 2024).

Inoltre, si è confermata la capacità dei centri commerciali IGD di attrarre anchor tenants di respiro internazionale: Mango, Sephora, Legami, Pinalli, Courir sono solo alcune delle insegne inserite nel portafoglio italiano negli ultimi sei mesi.

Gli 85 contratti sottoscritti nel corso del semestre (43 rinnovi e 42 turnover), che rappresentano il 4,3% del monte canoni gallerie, hanno portato a un upside complessivo del +1,6%; anche in questo caso è proseguita pertanto la tendenza positiva in atto ormai dal secondo trimestre 2024, con incrementi positivi dei canoni trimestre dopo trimestre. La durata minima dei contratti garantita prima della break option dell'operatore (*WALB* o *Weighted Average Lease Break*) è rimasta costante dall'inizio del 2025 ed è pari a 2,0 anni.

L'insieme della attività operative appena descritte ha contribuito all'incremento del valore del portafoglio immobiliare core Italia nel semestre (+0,48% a perimetro omogeneo).

In Romania, dopo un 2024 che ha visto un incremento modesto del PIL pari a +0,8%, nel 2025 l'economia era attesa accelerare in maniera robusta, ma l'incertezza legata alla politica commerciale statunitense e una certa volatilità politica interna hanno portato ad una revisione verso il basso delle stime: a fine anno il PIL è atteso in crescita del +1,4%.⁷

In linea con quanto rilevato per l'Italia, anche le gallerie commerciali del portafoglio Winmarkt hanno fatto registrare buone performance operative: al 30 giugno 2025 il tasso di occupancy è risultato pari al 94,73%, in lieve calo rispetto al 31 dicembre 2024, ma il dato non è confrontabile in quanto nel corso dei primi sei mesi dell'anno, IGD ha ceduto due asset del portafoglio rumeno la cui occupancy era pari al 100%. Nel corso del primo semestre sono stati sottoscritti 216 contratti tra rinnovi (187) e turnover (29), facendo registrare un incremento dei canoni sui rinnovi pari a circa +2,47%, a conferma della vivacità del settore retail anche in Romania.

Nell'ambito dell'asset management, nel corso del primo semestre del 2025 IGD ha consuntivato complessivamente investimenti e capex per circa 6,2 milioni di Euro. Le attività principali hanno riguardato lavori di fit out principalmente nei centri commerciali Le Porte di Napoli, Centro Sarca, Katanè e Centro Leonardo.

⁷ Fonte: Commissione Europea – *Spring Economic Forecast*, maggio 2025

Nell'ambito del Progetto Porta a Mare a Livorno sono 110 gli appartamenti già venduti a fine giugno 2025; restano 5 unità all'interno del comparto residenziale Officine Storiche, per tre delle quali sono già stati siglati i contratti preliminari.

Per quanto riguarda le attività di disposal annunciate nel Piano Industriale 2025-2027, nell'arco di questi primi 6 mesi, come accennato sopra, sono stati ceduti i primi due asset del portafoglio rumeno per un controvalore totale pari a circa 11,6 milioni di Euro. Si tratta di un primo passo importante, che dimostra sia l'efficacia della strategia delineata con il nuovo Piano, che prevede una cessione *asset by asset* del portafoglio, sia l'interesse da parte di investitori privati e istituzionali verso il segmento retail.

Dal punto di vista finanziario, l'operazione più importante del semestre è rappresentata dall'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo pari a 615 milioni di Euro, che IGD ha perfezionato a febbraio 2025. Questa operazione ha infatti consentito alla Società di dilazionare nel tempo la durata del proprio debito che è passata dai 2,6 anni di fine 2024 ai 4,8 anni al 30 giugno 2025. Inoltre, con i proventi del finanziamento a marzo sono stati interamente rimborsati i bond in essere⁸, che rappresentavano gli strumenti più onerosi in capo ad IGD. Il tasso medio ponderato del debito a fine giugno è risultato quindi pari a 5,5% (il costo medio del debito era pari al 6,0% a fine 2024).

In merito agli altri indicatori finanziari, al 30 giugno 2025 il rapporto Loan to value è risultato stabile pari al 44,4%, mentre il tasso di copertura degli oneri finanziari, o ICR, si è attestato a 2,0x e il rapporto Net Debt/Ebitda è risultato pari a 8,3x.

Questi buoni risultati uniti ad una variazione nulla di fair value hanno portato il Gruppo a chiudere il semestre con un utile netto consolidato pari a 10.600 migliaia di Euro, evidenziando un netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno quando fu registrata una perdita netta consolidata pari a 32.544 migliaia di Euro.

⁸ Bond "€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027" e Bond "€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024"

Di seguito si riporta il conto economico gestionale consolidato:

CONSOLIDATO GRUPPO	(a) 30/06/2025	(b) 30/06/2024	Δ (a)/(b)
Ricavi da attività locativa freehold	59.268	64.342	-7,9%
Costi diretti da attività locativa freehold	-9.154	-10.012	-8,6%
Ricavi da attività locativa netti freehold (Net rental income freehold)	50.114	54.330	-7,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	4.576	4.760	-3,9%
Costi diretti da attività locativa leasehold	-111	-107	3,7%
Ricavi da attività locativa netti leasehold (Net rental income leasehold)	4.465	4.653	-4,0%
Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)	54.579	58.983	-7,5%
Ricavi da servizi	4.430	4.074	8,7%
Costi diretti da servizi	-3.495	-2.876	21,5%
Ricavi netti da servizi (Net services income)	935	1.198	-22,0%
Personale di sede	-3.856	-3.870	-0,4%
Spese generali	-2.701	-2.438	10,8%
EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)	48.957	53.873	-9,1%
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>71,7%</i>	<i>73,6%</i>	
Ricavi da vendita immobili	1.251	84	n.a.
Costo del venduto e altri costi da trading	-1.523	-285	n.a.
Risultato operativo da trading	-272	-201	35,3%
EBITDA	48.685	53.672	-9,3%
<i>Ebitda Margin</i>	<i>70,0%</i>	<i>73,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-58	-15.304	-99,6%
Adeguamento fair value diritto d'uso IFRS 16	-2.780	-3.496	-20,5%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-1.663	-1.004	65,6%
EBIT	44.184	33.868	30,5%
Gestione finanziaria	-31.652	-36.864	-14,1%
Gestione partecipazioni/non ricorrenti	-1.496	-29.100	-94,9%
UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE	11.036	-32.096	n.a.
Imposte	-436	-448	-2,7%
UTILE DEL PERIODO	10.600	-32.544	n.a.
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0	
UTILE NETTO DEL GRUPPO	10.600	-32.544	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 precisa che i risultati intermedi esposti nel conto economico gestionale consolidato, ed in particolare, l'EBTDA Gestione Caratteristica, l'EBITDA e l'EBIT non sono identificati come una misura contabile nell'ambito dei Principi contabili internazionali e, pertanto, non devono essere considerati una misura sostitutiva per la valutazione dell'andamento del risultato del Gruppo. Si segnala inoltre che il criterio di determinazione dei risultati intermedi applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi del settore e, pertanto, che tali dati potrebbero non essere comparabili.

Ricavi netti da gestione locativa (Net rental income)

Al 30 Giugno 2025, i **ricavi da attività locativa freehold** ammontano a 59.268 migliaia di Euro e registrano un decremento del 7,9% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente imputabile sostanzialmente all'operazione di cessione immobiliare perfezionata nel mese di Aprile 2024 e alle cessioni di due gallerie del portafoglio rumeno avvenute nel primo semestre 2025. Per un più corretto confronto, a seguito delle dismissioni, sono stati calcolati i ricavi locativi 2024 omogenei pari a 58.129 migliaia di Euro, che tengono conto della variazione di perimetro ceduto di cui 5.778 migliaia di Euro perimetro Food e 435 migliaia di Euro al portafoglio rumeno.

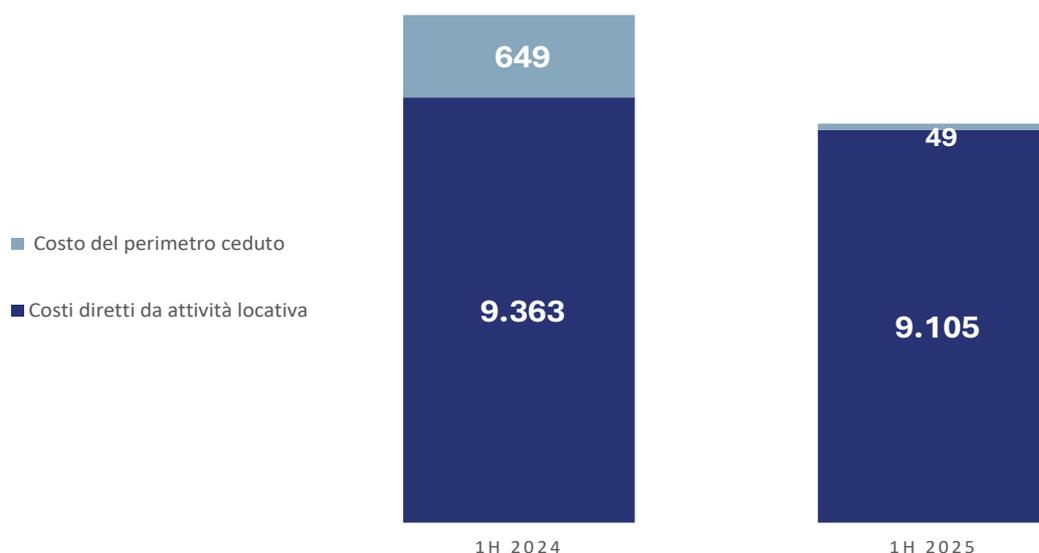


L'incremento rispetto al 2024 omogeneo, pari a 1.139 migliaia di Euro (+2%), è riconducibile:

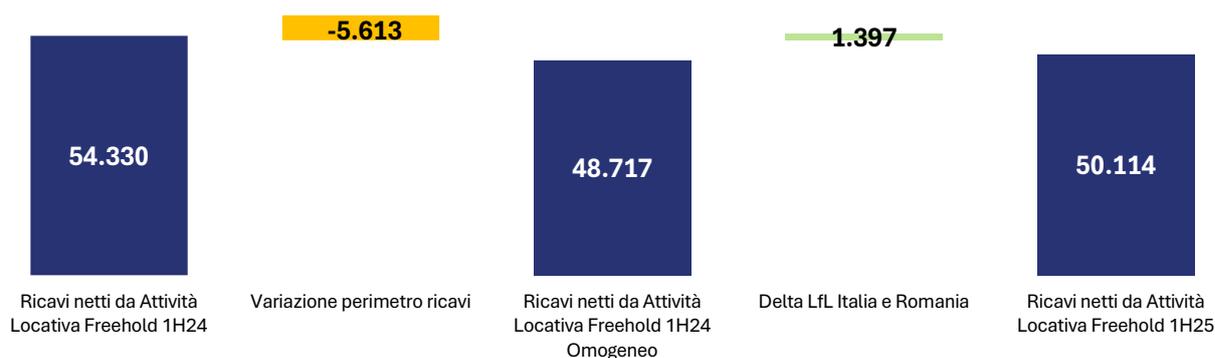
- a un aumento dei ricavi like-for-like in Italia, pari a 1.081 migliaia di Euro (+2%), grazie a un'efficace attività locativa;
- a un incremento dei ricavi della controllata rumena, pari a 58 migliaia di Euro (+1,4%).

I **costi diretti da attività locativa** ammontano a 9.154 migliaia di Euro. Il decremento registrato è riconducibile principalmente alla riduzione dei costi relativi al portafoglio ceduto, pari a 600 migliaia di Euro rispetto al precedente esercizio.

A perimetro omogeneo, i costi diretti si attestano a 9.105 migliaia di Euro, in diminuzione del 2,8% rispetto all'esercizio precedente, per effetto principalmente del minor carico relativo ai costi per IMU e alle spese condominiali, parzialmente compensato da maggiori accantonamenti e da un incremento delle perdite su crediti.



Il **Net rental income freehold** (ricavi netti da attività locativa) è pari a Euro 50.114 migliaia, in decremento del -7,8% rispetto all'anno precedente ma in crescita del +2,9% se si considera il perimetro omogeneo. Per un più corretto confronto, a seguito della cessione del portafoglio, è stato calcolato il net rental income 2024 omogeneo che tiene conto della variazione di perimetro e pari a Euro 48.717 migliaia: la variazione di perimetro ceduto di Euro 5.613 migliaia deriva dalla relativa variazione dei ricavi per Euro 6.213 migliaia, e dei costi per Euro 600 migliaia. L'incremento del net rental income rispetto all'omogeneo 2024 è pari a Euro 1.397 migliaia (+2,9%).



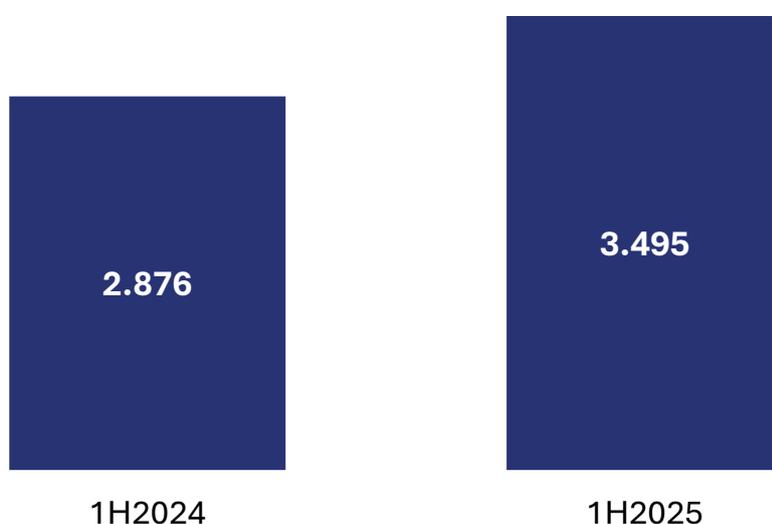
Il **Net rental income leasehold** è pari a 4.465 migliaia di Euro, in decremento del 4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il **Net rental income** complessivo è pari a 54.579 migliaia di Euro, in decremento del 7,5% rispetto ai 58.983 migliaia di Euro dello stesso periodo dell'anno precedente. Il net rental income omogeneo 2024 ricalcolato risulta pari a 53.370 migliaia di Euro con un incremento di 1.209 migliaia di Euro (+2,3%).

Ricavi netti da servizi (Net services income)

I ricavi da servizi sono pari a 4.430 migliaia di Euro in incremento, per Euro 356 migliaia, rispetto all'anno precedente (+8,7%) principalmente per maggiori ricavi da outsourcing services anche collegati ai servizi forniti sul portafoglio immobiliare ceduto, maggiori ricavi da commercializzazione centri, e ricavi da pilotage. La voce è composta prevalentemente da ricavi da *Facility Management* (74,6% del totale per un importo pari a 3.306 migliaia di Euro).

I costi diretti da servizi ammontano a 3.495 migliaia di Euro, in incremento di 619 migliaia di Euro (+21,5%) rispetto al precedente esercizio, in particolare dovuta al maggior costo delle spese generali legate al business servizi, che sono state ribaltate nel corso del primo semestre 2025, e all'ingresso di personale per la gestione dei nuovi mandati.



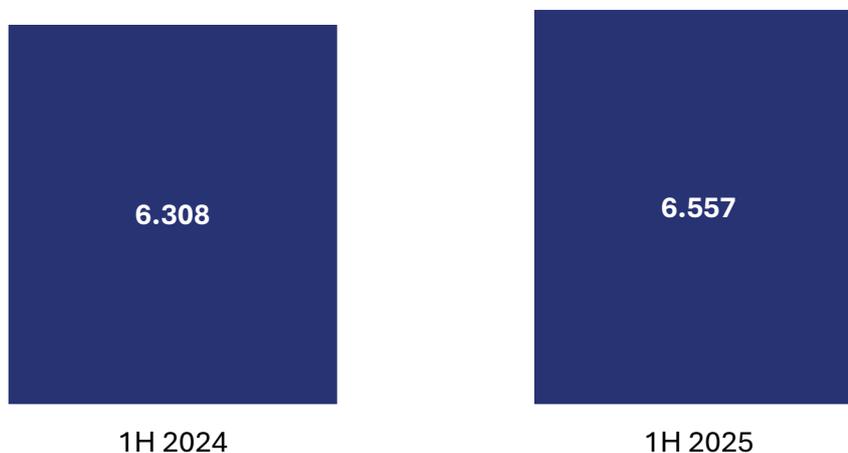
Il **Net services income** è quindi pari a 935 migliaia di Euro, in decremento del 22% rispetto all'anno precedente.



Spese Generali della gestione caratteristica

Le **spese generali della gestione caratteristica**, comprensive dei costi del personale di sede, sono pari a 6.557 migliaia di Euro, in incremento (+3,9%) rispetto ai 6.308 migliaia di Euro del 2024.

L'incidenza delle spese generali della gestione sul totale dei ricavi caratteristici è pari al 9,6%.

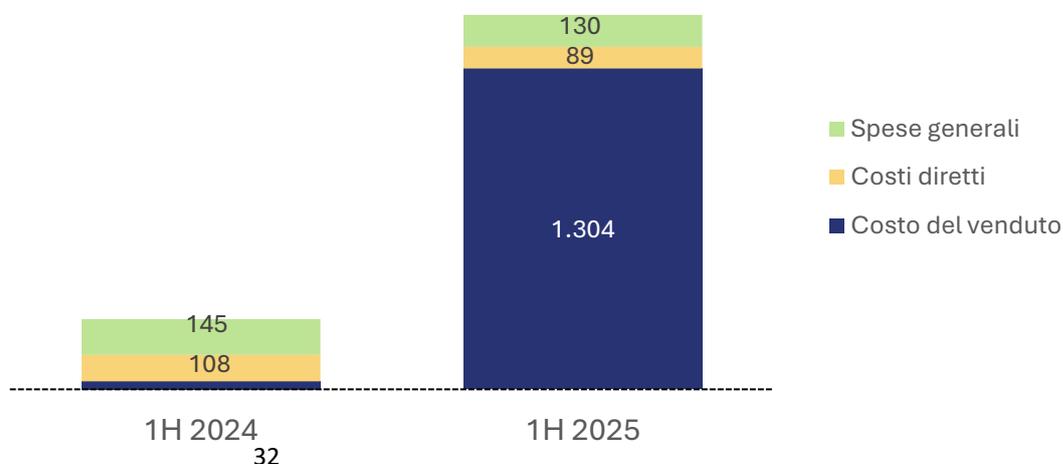


Risultato operativo da trading

Nel 2025 relativamente al comparto Officine Storiche sono stati effettuati tre rogiti di appartamenti per un ammontare complessivo di Euro 1.251 migliaia. Su un totale di 42 appartamenti, al 30 giugno 2025, sono stati effettuati 37 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito nel 2025. Si ipotizza di concludere la vendita degli ultimi 2 appartamenti entro il primo semestre 2026.

Il risultato operativo da trading è negativo per Euro 272 migliaia a causa dei costi per IMU, relativa ai tre sub ambiti oggetto di vendita, e dei costi societari relativi alla società Porta a Mare.

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



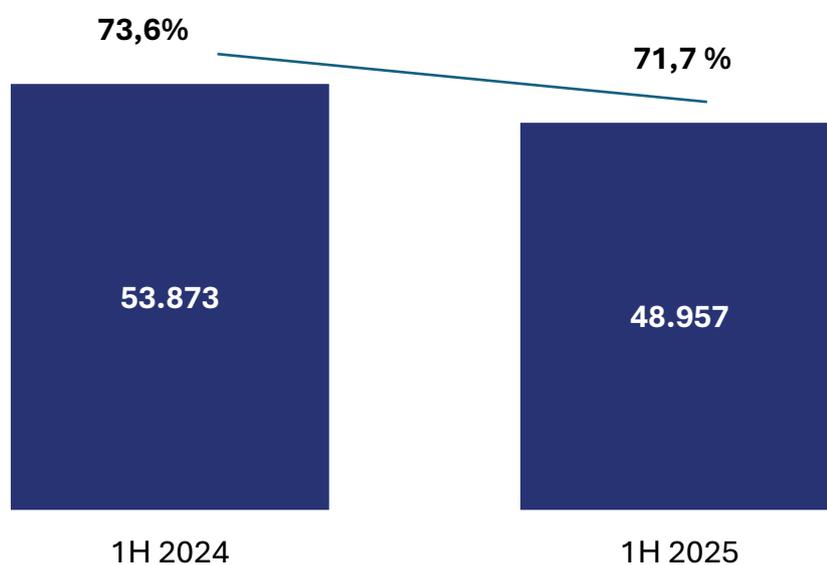
EBITDA

L'**EBITDA della gestione caratteristica** 2025 è pari a 48.957 migliaia di Euro, in decremento del 9,1% rispetto all'anno precedente ma in miglioramento del +1,4% (+697 migliaia di Euro) considerando il perimetro omogeneo. L'EBITDA complessivo è pari a 48.685 migliaia di Euro e registra un decremento del 9,3%. La variazione positiva del EBITDA complessivo omogeneo ammonta a 626 migliaia di Euro (+1,3%).

Di seguito una rappresentazione delle variazioni intervenute nel corso del 2025 nelle componenti che formano l'EBITDA complessivo:



L'**EBITDA MARGIN della gestione caratteristica** è pari al 71,7 % in decremento rispetto al perimetro omogeneo del semestre 2024 pari a 72,3 %. L'EBITDA MARGIN della gestione caratteristica dell'anno precedente era pari a 73,6%.



Adeguamento del fair value e svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze

La voce **Adeguamento al fair value e ripristini/svalutazioni**, al 30 giugno 2025, risulta negativa per Euro 2.838 migliaia, in decremento rispetto ad Euro 18.800 migliaia del 30 giugno 2024.

La variazione del fair value, negativa per Euro 2.876 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 2.780 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi del periodo;
- svalutazione pari ad Euro 5.849 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 280 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A.;
- rivalutazione pari ad Euro 7.253 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.220 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La rivalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 38 migliaia è dovuta (i) per Euro 12 migliaia alla rivalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 26 migliaia alla rivalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

EBIT

L'EBIT si è attestato a 44.184 migliaia di Euro in incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; tale variazione è dovuta a quanto descritto precedentemente.

Risultato gestione partecipazioni/non ricorrenti

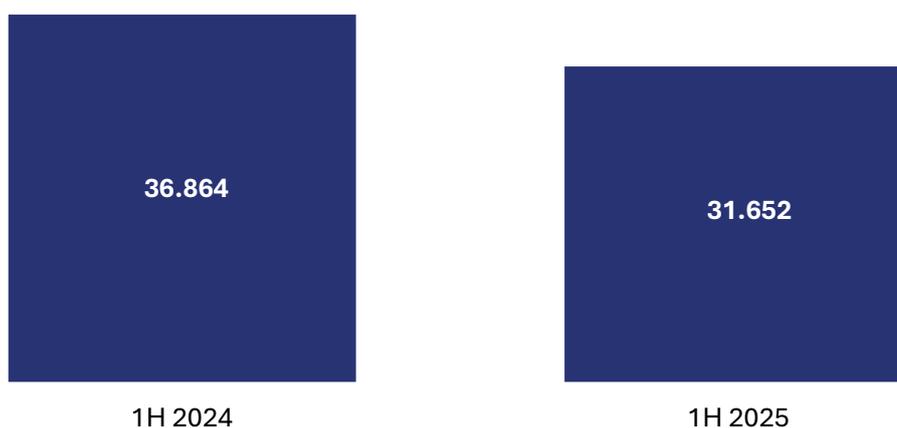
	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	(496)	0	(496)
Risultato conferimento immobili Fondo Food	0	(4.689)	4.689
Risultato deconsolidamento Fondo Food	0	(24.411)	24.411
Penale risoluzione anticipata contratto locazione	(1.000)	0	(1.000)
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(1.496)	(29.100)	27.604

In coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale 2025-2027, in data 14 febbraio 2025, la controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj a un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 8,3 milioni. Restano a carico della cedente i costi per opere di adeguamento tecnico. L'operazione ha comportato un impatto economico negativo di Euro

332 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione. Inoltre, in data 3 giugno 2025, la controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale “Crinul Nou” situato ad Alexandria, città di circa 50.000 abitanti 90 chilometri a sud di Bucarest, a un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 3,3 milioni. Restano a carico della cedente i costi per opere di adeguamento tecnico. L’operazione ha comportato un impatto economico negativo di Euro 164 migliaia, comprensivo dei costi accessori connessi alla transazione

Nel corso del primo semestre, IGD SIIQ S.p.A. ha comunicato al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo la volontà di esercitare l’opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, con cessazione prevista per il mese di febbraio 2026. In conformità alle previsioni contrattuali, IGD SIIQ S.p.A. ha corrisposto al locatore, una penale pari a Euro 1 milione a titolo di corrispettivo per l’esercizio dell’opzione.

Gestione Finanziaria



Come più ampiamente descritto nel paragrafo 1.8 della presente relazione intermedia sulla gestione, in data 11 febbraio 2025 IGD SIIQ S.p.A. ha perfezionato un’operazione di finanziamento secured per un importo complessivo pari a Euro 615 milioni, sottoscritta con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali.

Il finanziamento, a tasso variabile, è articolato in tre distinte linee di credito:

- Linea A: Euro 285 milioni, con durata di 5 anni;
- Linea B: Euro 315 milioni, con durata di 7 anni;
- Linea C: Euro 15 milioni, linea revolving con durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è stato classificato come green loan ai sensi del “Green Financing Framework” adottato dalla Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA) e ai Green Loan Principles (LMA). In base a tale framework, un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B sarà destinato al finanziamento e/o rifinanziamento, totale o parziale, dei cosiddetti “Eligible Green Projects” individuati dalla Società.

I proventi del finanziamento sono stati utilizzati, in particolare, per:

- rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente, inclusi quattro finanziamenti secured bilaterali e due finanziamenti unsecured, per un ammontare complessivo pari a circa Euro 298 milioni;
- rimborsare integralmente i seguenti prestiti obbligazionari:
 - Bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027”, attualmente in essere per un importo pari a Euro 220.006.000;
 - Bond “€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027 (già “€400,000,000 2.125% Fixed Rate Notes due 28th November 2024”), attualmente in essere per un importo pari a Euro 57.816.000.

Il rimborso dei prestiti obbligazionari è avvenuto sopra la pari, per un valore complessivo pari a circa Euro 288 milioni.

In conseguenza dell'operazione di rifinanziamento, il saldo della voce **Gestione finanziaria** è passato da Euro 36.864 migliaia del 30 giugno 2024 a Euro 31.652 migliaia al 30 giugno 2025. Il decremento, pari a circa Euro 5.212 migliaia, è dovuto principalmente:

- All'effetto netto positivo derivante dal decremento degli oneri finanziari connessi ai prestiti obbligazionari, a seguito del rimborso integrale degli stessi nel mese di marzo 2025 e dall'incremento degli interessi passivi sui mutui a seguito dell'operazione del finanziamento descritta in precedenza;
- al decremento del costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari a seguito dell'operazione di rimborso descritta precedentemente;
- ai maggiori oneri per IRS a seguito della sottoscrizione dei nuovi contratti per la copertura parziale del nuovo finanziamento.

Al 30 giugno 2025 il **tasso medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,54%, da confrontarsi con un Costo medio del debito per l'esercizio 2024 del 6,04%. Il costo medio effettivo del debito del primo semestre 2025 risulta pari al 7,06%, in decremento rispetto al 7,55% dell'esercizio 2024.

L'indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,5x, in linea con il dato del 31 dicembre 2024.

L'indice di interest coverage ratio adjusted calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria adjusted”, gestione finanziaria al netto dell'IFRS9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 2x, in linea con il dato del 31 dicembre 2024.

Imposte

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Imposte correnti	1.852	591	1.261
Imposte differite passive/(differite attive)	(1.418)	(146)	(1.272)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	2	3	(1)
Imposte sul reddito	436	448	(12)

L'**effetto fiscale complessivo**, corrente e differito, risulta negativo per 436 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 in linea rispetto al dato del 30 giugno 2024.

La variazione delle imposte correnti, pari a un incremento di Euro 1.261 migliaia rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. dovrà versare in relazione alle cessioni degli immobili situati a Cluj ed Alexandria.

La variazione delle imposte differite, che registra una diminuzione di Euro 1.272 migliaia rispetto al dato al 30 giugno 2024, è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili di Cluj e Alexandria e (ii) agli effetti derivanti dalla contabilizzazione, secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 16, del contratto di affitto relativo alla galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale «Centro Nova».

Utile/Perdita del Gruppo

Gli effetti complessivi di quanto sopra descritto hanno prodotto un utile netto del Gruppo di 10.600 migliaia di Euro, in miglioramento rispetto alla perdita di 32.544 migliaia di Euro dello stesso periodo del 2024.



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



FFO gestione caratteristica

L'FFO (Funds From Operations), indice di misurazione delle performance ampiamente utilizzato nelle analisi del settore real estate (Siiq e REITS), che definisce i flussi generati dalla gestione ricorrente, al 30 giugno 2025 risulta pari ad 19.843 migliaia di Euro (+8,2 %) in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente nonostante la variazione del perimetro che è stata più che compensata dal risparmio della gestione finanziaria ricorrente.

In termini omogenei, l'FFO (Funds From Operations) è cresciuto nel 2025 di 7.108 migliaia di Euro, (+55,8%).

Funds from Operations	1H 2025	1H 2024	Δ	Δ%
EBITDA Gestione Caratteristica	48.957	53.873	(4.916)	-9,1%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	(4.467)	(4.481)	14	-0,3%
Gest. Finanziaria Adj**	(24.052)	(30.453)	6.401	-21,0%
Imposte correnti del periodo e Altro*	(595)	(591)	(4)	0,7%
FFO	19.843	18.348	1.495	8,1%

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

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



1.5. // Analisi patrimoniale e finanziaria

La situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IGD alla data del 30 giugno 2025, è così sintetizzata:

(importi in migliaia di euro)	30/06/2025	31/12/2024	Δ	%
Investimenti immobiliari	1.672.689	1.671.834	855	0,05%
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.516	2.484	32	1,27%
Attività immateriali	7.335	7.481	(146)	-1,99%
Altre attività materiali	8.559	9.037	(478)	-5,58%
Attività destinate alla vendita	0	8.520	(8.520)	n.a.
Crediti vari e altre attività non correnti	162	140	22	13,61%
Partecipazioni	106.005	106.005	0	0,00%
Capitale Circolante Netto	2.771	4.411	(1.640)	-59,18%
Fondi	(8.088)	(10.645)	2.557	-31,61%
Debiti e altre passività non correnti	(11.199)	(10.823)	(376)	3,36%
Imposte differite passive/(attive) nette	(8.762)	(10.103)	1.341	-15,30%
Totale impieghi	1.771.988	1.778.341	(6.353)	-0,36%
Totale patrimonio netto di gruppo	967.987	970.273	(2.286)	-0,24%
(Attività) e Passività nette per strumenti derivati	3.148	1.594	1.554	49,36%
Posizione finanziaria netta	800.853	806.474	(5.621)	-0,70%
Totale Fonti	1.771.988	1.778.341	(6.353)	-0,36%

Le principali variazioni del semestre 2025, rispetto al 31 dicembre 2024, hanno riguardato:

- ✓ Gli **Investimenti immobiliari**, che hanno subito un incremento pari a Euro 855 migliaia, determinato dai seguenti fattori:
 - proseguimento dei lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.131 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli, di fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena, di revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza e Tiburtino di Roma e di restiling presso il centro commerciale Leonardo di Imola;
 - cessione, avvenuta nel primo semestre 2025, del centro commerciale "Crinul Nou" situato ad Alexandria;
 - adeguamenti al fair value: gli investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 15.639 migliaia e svalutazioni pari ad Euro 15.735 migliaia, con un impatto netto negativo pari ad Euro 96 migliaia;
 - dalla svalutazione dei diritti d'uso relativi alle gallerie presenti nei centri commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo in base ai risultati delle valutazioni effettuate da un perito indipendente, pari ad Euro 2.780 migliaia.
- ✓ Le **Immobilizzazioni in corso e acconti**, che hanno registrato un incremento netto pari ad Euro 32 migliaia, per effetto:
 - dalla rivalutazione pari ad Euro 26 migliaia del progetto Ampliamento Portogrande;
 - dell'incremento netto degli acconti per Euro 6 migliaia.

- ✓ Le **Attività immateriali**, che hanno subito una variazione negativa, pari ad Euro 146 migliaia, riconducibile:
 - agli ammortamenti registrati nel periodo, pari ad Euro 200 migliaia;
 - alla riduzione, per Euro 81 migliaia, dell'avviamento "Win Magazin" per l'adeguamento cambi;
 - solo parzialmente compensati dai costi sostenuti per l'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione del personale, pari complessivamente ad Euro 135 migliaia.

- ✓ Le **Altre attività materiali**, che hanno subito una variazione negativa pari a Euro 478 migliaia riconducibile principalmente:
 - agli ammortamenti del periodo pari ad Euro 541 migliaia;
 - agli effetti della cessione degli immobili di Cluj ed Alexandria;
 - solo parzialmente compensati dagli incrementi del periodo pari ad Euro 60 migliaia.

- ✓ Le **Attività destinate alla vendita** evidenziano una variazione negativa pari a Euro 8.520 migliaia, derivante dalla cessione dell'investimento immobiliare relativo al centro commerciale "Winmarkt Somes", sito in Cluj (Romania). L'operazione è stata perfezionata in data 14 febbraio 2025, a seguito della sottoscrizione del contratto di vendita da parte della società controllata Win Magazin S.A. con un investitore privato rumeno.

- ✓ La voce **Partecipazioni** risulta invariata rispetto all'esercizio precedente.

- ✓ Il **Capitale Circolante Netto** ha registrato un decremento pari ad Euro 1.640 migliaia rispetto al dato del 31 dicembre 2024, dovuto principalmente ai seguenti fattori:
 - decremento delle rimanenze, con una variazione nel periodo pari ad Euro 1.214 migliaia, determinata:
 - dalla vendita di 3 unità residenziali e 4 box auto relativi al sub ambito Officine Storiche per un importo complessivo pari ad Euro 1.304 migliaia;
 - dalla rivalutazione parziale dei sub ambiti Molo, Lips ed Arsenale e residenziale Officine pari a Euro 12 migliaia;
 - da lavori per il completamento delle unità residenziali nel sub-ambito Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 78 migliaia;
 - decremento dei crediti netti verso clienti e parti correlate, per un importo complessivo pari ad Euro 3.001 migliaia a seguito del miglioramento dei giorni medi di incasso;
 - decremento per Euro 581 migliaia dei debiti verso fornitori e parti correlate per una differenza tempistica dei pagamenti rispetto all'anno precedente e di minori lavori svolti nel primo semestre dell'anno rispetto all'ultimo trimestre 2024;

- incremento delle altre attività correnti, pari a Euro 1.342 migliaia, principalmente attribuibile all'aumento del credito IVA di IGD SIIQ e ai maggiori risconti attivi relativi ad assicurazioni e altri costi di competenza dell'anno ma versati nel primo semestre 2025;
- incremento delle passività per imposte pari a circa Euro 817 migliaia, principalmente riferibile alla quota con scadenza nel 2026 relativa all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione, avvenuta nel corso del 2023, della società interamente controllata IGD Management SIINQ S.p.A. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020;
- decremento delle passività correnti per Euro 1.469 migliaia, principalmente attribuibile alla riduzione dei ratei passivi e dei depositi cauzionali, nonché all'estinzione del debito relativo ai costi accessori legati ad alcuni finanziamenti, a seguito della sottoscrizione del nuovo finanziamento secured perfezionato nel mese di febbraio 2025, che ha comportato la chiusura di quattro mutui secured e due finanziamenti unsecured.

(importi in migliaia di euro)	30/06/2025	31/12/2024	Δ	%
Rimanenze e acconti	20.775	21.989	(1.214)	-5,84%
Crediti commerciali vs terzi	7.888	10.542	(2.654)	-33,65%
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	461	808	(347)	-75,27%
Altre attività correnti	4.231	2.889	1.342	31,72%
Debiti commerciali e altri debiti	(14.342)	(13.731)	(611)	4,26%
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	(203)	(1.395)	1.192	-587,19%
Passività per imposte	(2.278)	(1.461)	(817)	35,86%
Altre passività	(13.761)	(15.230)	1.469	-10,68%
Capitale Circolante Netto	2.771	4.411	(1.640)	-59,18%

- ✓ **I Fondi**, il cui decremento, pari a Euro 2.557 migliaia, è dovuto:
- all'utilizzo parziale del fondo stanziato al 31 dicembre 2024 per i lavori, a carico della società controllata Win Magazin SA, da realizzarsi presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj, oggetto di cessione nel mese di febbraio 2025;
 - al rilascio del fondo salario variabile, a seguito dell'erogazione del salario variabile 2024, avvenuta nel mese di giugno 2025;
 - alla definizione, con pagamento parziale "con riserva", del maggior tributo richiesto dal Comune di Guidonia per l'IMU relativa agli anni 2018–2022, a fronte della ricezione di una intimazione di pagamento da parte della concessionaria comunale. IGD ha ottenuto la formale interruzione del procedimento, effettuando nel mese di aprile il pagamento del solo tributo, al netto di sanzioni ed interessi, i quali potranno essere oggetto di successiva compensazione o liquidazione all'esito dei contenziosi in essere;
 - all'accantonamento del salario variabile di competenza 2025;

- agli accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi IMU in essere, relativi ai centri commerciali ESP (Ravenna), La Torre (Palermo) e Tiburtino (Guidonia);
 - ai lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodi, oggetto di cessione nel corso del periodo;
 - all'adeguamento del fondo TFR.
- ✓ I **Debiti e altre passività non correnti** al 30 giugno 2025 registrano un incremento pari a Euro 376 migliaia rispetto all'anno precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente:
- all'iscrizione di debiti correlati ai costi che la Società dovrà sostenere nei prossimi esercizi per il mantenimento del nuovo finanziamento secured, sottoscritto nel mese di febbraio 2025, per un importo complessivo pari a Euro 615 milioni;
 - alle quote con scadenza nel 2027 e 2028 relative all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione, avvenuta nel corso del 2023, della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020;
 - solo parzialmente compensato dalla riclassifica tra le altre passività correnti dell'acconto, pari a Euro 800 migliaia ricevuto negli anno scorsi da BNP Paribas in relazione all'accordo per la vendita delle licenze commerciali della galleria Fonti del Corallo, operazione che sarà perfezionata nel primo trimestre del 2026, al termine del contratto di affitto attualmente in essere.
- ✓ Le **Imposte differite passive al netto delle imposte anticipate**, che passano da Euro 10.103 migliaia ad Euro 8.762 migliaia per effetto dei disallineamenti fiscali relativi principalmente (i) agli strumenti finanziari di copertura (Irs) e (ii) agli adeguamenti al fair value degli investimenti immobiliari che non rientrano nel perimetro SIIQ e agli effetti delle cessioni degli immobili di Cluj e Alexandria.
- ✓ Il **Patrimonio netto di Gruppo**, al 30 giugno 2025, che si è attestato ad Euro 967.987 migliaia e la variazione negativa, pari ad Euro 2.286 migliaia, è dovuta:
- all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dalla fusione per incorporazione, avvenuta nel corso dell'esercizio 2023, della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020, per un importo negativo pari a Euro 1.626 migliaia;
 - ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 11.034 migliaia;
 - all'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a 77 migliaia di Euro;

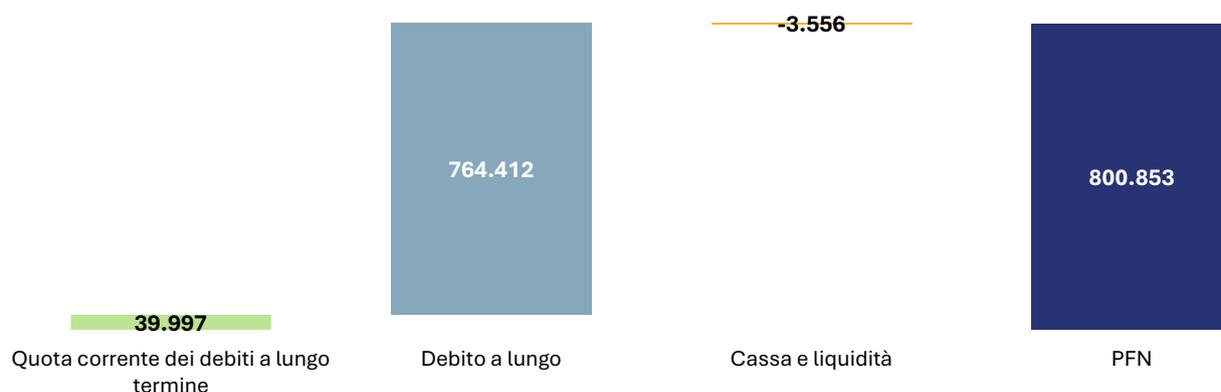
- alla movimentazione della riserva di traduzione relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro 149 migliaia;
 - all'utile del periodo di competenza del Gruppo per Euro 10.600 migliaia.
- ✓ Le **(Attività) e Passività nette per strumenti derivati**, che risultano in incremento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La valutazione al fair value degli strumenti derivati di copertura al 30 giugno 2025 ha determinato un incremento delle passività nette, rispetto all'esercizio precedente, per un importo pari ad Euro 1.554 migliaia.

L'**Indebitamento finanziario netto**, al 30 giugno 2025, risulta in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 5,6 milioni, come analiticamente dettagliato nella tabella che segue:

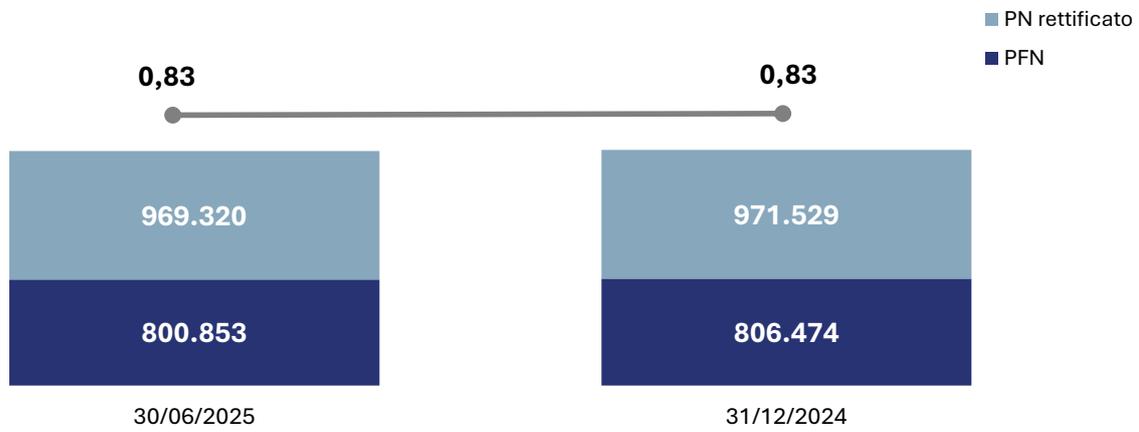


Per maggiori dettagli in merito alla variazione dell'indebitamento finanziario netto si rimanda al rendiconto finanziario consolidato allegato al capitolo 2.5.

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



Il **Gearing ratio** è dato dal rapporto tra dell'indebitamento finanziario netto e il Patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge. Il dato registrato al 30 giugno 2025, pari a 0,83, risulta in linea con il dato del 31 dicembre 2024.



1.6. // Indicatori di Performance EPRA

Il Gruppo IGD ha deciso di riportare alcuni indicatori di performance in conformità alle indicazioni dell'EPRA⁹, reperibili nella guida EPRA Best Practices Recommendations¹⁰.

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

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

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

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

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

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

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

⁹ European Public Real estate Association

¹⁰ Vedere www.epra.com

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

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

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

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

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

EPRA Performance Measure	30/06/2025	31/12/2024
EPRA NRV (€'000)	€ 983.839	€ 985.934
EPRA NRV per share	€ 8,92	€ 8,94
EPRA NTA	€ 976.504	€ 978.453
EPRA NTA per share	€ 8,85	€ 8,87
EPRA NDV	€ 961.420	€ 965.618
EPRA NDV per share	€ 8,71	€ 8,75
EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,3%	6,3%
EPRA 'topped-up' NIY	6,5%	6,6%
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	4,5%	5,3%
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	0,0%	0,0%
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	4,0%	4,8%
EPRA Vacancy Rate Romania	5,3%	4,2%
EPRA LTV	46,2%	46,4%
	30/06/2025	30/06/2024
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	22,8%	21,7%
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	18,9%	17,8%
EPRA Earnings (€'000)	€ 17.440	€ 16.306
EPRA Earnings per share	€ 0,16	€ 0,15

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del Net Asset Value al 30 giugno 2025, considerando i tre indicatori citati in precedenza:

EPRA Net Asset Value	30/06/2025			31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	967.987	967.987	967.987	970.273	970.273	970.273
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of IP	12.704	12.704		14.068	14.068	
vi) Fair value of financial instruments	3.148	3.148		1.593	1.593	
viii.a) Goodwill as per the IFRS balance sheet		(6.567)	(6.567)		(6.648)	(6.648)
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(768)			(833)	
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt			0			1.994
NAV	983.839	976.504	961.420	985.934	978.453	965.618
Fully diluted number of shares	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903	110.341.903
NAV per share	8,92	8,85	8,71	8,94	8,87	8,75
<i>Variazione % vs 31/12/2024</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,4%</i>			

L'NRV risulta in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 (-0,2%) sostanzialmente per effetto delle variazioni del patrimonio netto e del fair value degli strumenti finanziari in parte compensate dal risultato ricorrente (FFO).

L'NTA risulta in lieve decremento rispetto al 31 dicembre 2024 (-0,2%). La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione del valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

L'NDV risulta in calo rispetto al 31 dicembre 2024 (-0,4%). Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette anche il decremento della valutazione al *fair value* del debito.

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

EPRA NIY and "topped-up" NIY disclosure	Consuntivo 30-giu-25					Consuntivo 31-dic-24					
	€'000	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale	Italia	Romania	Totale (no IFRS16)	Leasehold	Totale
Investment property – wholly owned	1.562.851	105.020	1.667.871	7.514	1.675.385	1.555.555	117.160	1.672.715	10.292	1.683.007	
Investment property – share of JVs/Funds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trading property (including share of JVs)	20.219	0	20.219	0	20.219	21.460	0	21.460	0	21.460	
Less developments	-22.611	0	-22.611	0	-22.611	-32.839	0	-32.839	0	-32.839	
Completed property portfolio	1.560.459	105.020	1.665.479	7.514	1.672.993	1.544.176	117.160	1.661.336	10.292	1.671.628	
Allowance for estimated purchasers' costs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gross up completed property portfolio valuation	B	1.560.459	105.020	1.665.479	7.514	1.672.993	1.544.176	117.160	1.661.336	10.292	1.671.628
Annualised cash passing rental income	111.440	8.971	120.411	9.255	129.666	109.525	10.546	120.071	9.140	129.211	
Property outgoings	-14.541	-1.499	-16.040	-179	-16.219	-14.329	-1.592	-15.921	-308	-16.229	
Annualised net rents	A	96.899	7.472	104.371	9.076	113.447	95.196	8.954	104.150	8.832	112.982
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	3.054	269	3.323	127	3.450	4.704	271	4.975	187	5.162	
Topped-up net annualised	C	99.953	7.741	107.694	9.203	116.897	99.900	9.225	109.125	9.019	118.144
EPRA NIY	A/B	6,2%	7,1%	6,3%	120,8%	6,8%	6,2%	7,6%	6,3%	85,8%	6,8%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,4%	7,4%	6,5%	122,5%	7,0%	6,5%	7,9%	6,6%	87,6%	7,1%

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 4,0% in calo rispetto all'anno precedente.

La vacancy rate Gallerie si attesta al 4,5% in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 e la full occupancy degli ipermercati è in linea con l'anno precedente. L'Epra vacancy rate della Romania è al 5,3% in incremento rispetto al 4,2% del 31 dicembre 2024.

EPRA Vacancy Rate		Iper Italia	Gallerie Italia	Totale Italia	Romania
Estimated Rental Value of vacant space	A	-	4,81	4,81	0,46
Estimated rental value of the whole portfolio	B	11,83	108,1	120,0	8,69
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,00%	4,5%	4,0%	5,3%

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

 Cost Ratios	1H CONS_2025	1H CONS_2024
Include:		
(i) Administrative/operating expense line per IFRS income statement	-19.542	-19.558
(ii) Net service charge costs/fees	1.949	2.171
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	3.480	2.876
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	16	0
(v) Share of Joint Ventures expenses		
Exclude (if part of the above):		
(vi) Investment Property depreciation		
(vii) Ground rent costs	0	13
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		
EPRA Costs (including direct vacancy costs) (A)	-14.097	-14.498
(ix) Direct vacancy costs	-2.413	-2.589
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	-11.684	-11.909
(x) Gross Rental Income less ground rent costs - per IFRS	63.845	69.089
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)	-1.949	-2.171
(x)		
(xii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)		
Gross Rental Income (C)	61.896	66.918
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	22,8%	21,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18,9%	17,8%

L' EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) è in incremento rispetto al 30 giugno 2024 principalmente per gli effetti del portafoglio ceduto, sia in termini di ricavi che costi.

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

Il Gruppo, nel corso del primo semestre 2025, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

 Earnings & Earnings Per Share	1H	1H
	CONS_2025	CONS_2024
Earnings per IFRS income statement	10.600	-32.545
<i>EPRA Earnings Adjustments:</i>		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	2.837	18.800
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	1.496	29.100
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	53	-52
(iv) Tax on profits or losses on disposals	-15	15
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	0	0
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	2.223	1.159
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	0	0
(viii) Adjustments related to funding structure		0
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	0	0
(x) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	246	-171
(xi) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	0	0
(xii) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
EPRA Earnings	17.440	16.306
<i>Company specific adjustments:</i>		
(a) General provisions and depreciations	1.664	1.004
(b) Non-controlling interests in respect of the above	0	0
(c) Tax on profits or losses on disposals	15	-15
(d) Contingent tax	2	3
(e) Other deferred tax	-407	25
(f) Capitalized interests	0	0
(g) Current Tax	0	0
(h) Ground rent costs, adjustment financial results and non-recurring expenses	-3.925	-3.814
(i) Other Adjustment for no core activities	5.054	4.839
Company specific Adjusted Earnings	19.843	18.348
Earnings Per Share		
Numero azioni*	110.341.903	110.341.903
Earnings Per Share	0,16	0,15

L'indicatore EPRA Earnings è calcolato rettificando il risultato netto consolidato dalle poste non monetarie (svalutazioni, adeguamento fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico, eventuali svalutazioni e rivalutazioni di avviamenti), da poste non ricorrenti (plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili, profitti derivati dall'attività di trading con relative imposte correnti, costi relativi alla chiusura anticipata di finanziamenti), dalle imposte differite relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e dalle stesse rettifiche indicate sopra di pertinenza di terzi.

Le principali differenze con l'FFO sono relative ad ammortamenti generici e accantonamenti, agli aggiustamenti EPRA sopra indicati di pertinenza del Gruppo, alle imposte non ricorrenti iscritte a conto economico, alle imposte differite non relative al fair value degli immobili e strumenti finanziari iscritti a conto economico e agli oneri di scambio non ricorrenti che includono la quota parte del previsto rimborso sopra la pari. Il dato al 30 giugno 2025 registra un incremento di Euro 1.134 migliaia pari a +6,9% rispetto al 30 giugno 2024, leggermente inferiore rispetto all'incremento dell'FFO per maggiori accantonamenti generici e agli oneri finanziari non ricorrenti (esclusi dall'FFO) 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	802.860	803.036	25.868	828.904	26.044
Bond Loans	0	0		0	0
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)					
Net Payables	0	37.129		37.129	37.129
Owner-occupied property (debt)	0	1.551		1.551	1.551
Exclude:					
Cash and cash equivalents	3.556	3.556	3.163	6.719	3.163
Net Debt (a)	799.304	838.160	22.705	860.865	61.561
					0
Include:					0
Owner-occupied property	0	6.440		6.440	6.440
Investment properties at fair value	1.778.269	1.671.937	161.412	1.833.349	55.080
Properties held for sale	0	0		0	0
Properties under development	23.291	23.667		23.667	376
Intangibles	0	768		768	768
Financial assets	0	176		176	176
Total Property Value (b)	1.801.560	1.702.988	161.412	1.864.400	62.840
LTV (a/b)	44,4%	49,2%	14,1%	46,2%	1,8%

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

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

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

Capital expenditure (Euro/migliaia)	30/06/2025	31/12/2024
Acquisitions	0	0
Development	80	900
Investment properties	6.130	19.090
<i>Incremental lettable space</i>	0	0
<i>No incremental lettable space</i>	3.350	11.503
<i>Tenant incentives</i>	0	0
<i>Other material non-allocated types of expenditure</i>	2.780	7.587
Capitalised interest (if applicable)	0	0
Total CapEx	6.210	19.990

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

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

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

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

Il Gruppo, nel corso del primo semestre 2025, non ha capitalizzato alcun costo di project management relativamente ai progetti di sviluppo.

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

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

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

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

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

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

Unitamente al bilancio vengono pubblicati, al paragrafo 1.10 "Valutazioni degli esperti indipendenti" della Relazione intermedia sulla Gestione, i certificati di perizia relativi alle valutazioni immobiliari del 30 giugno 2025, emessi da ciascun valutatore.

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

1.7. // Il Titolo

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

Il lotto minimo degli scambi dell'azione è di 1 Euro. Lo specialist è Intesa Sanpaolo – IMI Corporate & Investment Banking.

I codici dell'azione IGD sono:

RIC: IGD.MI

BLOOM: IGD IM

ISIN: IT0005322612

ID strumento: 327.322

Il capitale sociale di IGD SIIQ S.p.A. è pari a 650.000.000,00 Euro, suddiviso in 110.341.903 azioni prive dell'indicazione del valore nominale.

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

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

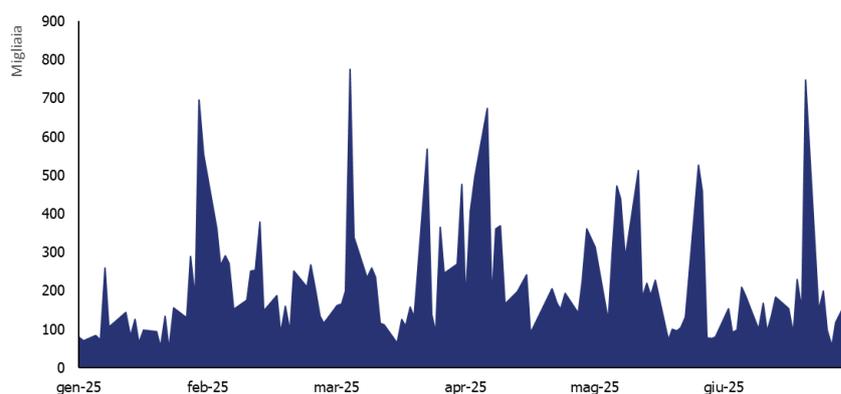
Indici del settore immobiliare: EPRA (European Public Real Estate Association) e GPR (Global Property Research).

Il titolo IGD è inoltre un componente di sette **indici borsistici con focus ESG** (Environment, Social & Governance): Bloomberg ESG Data Index, Bloomberg ESG Score Universe, Bloomberg ESG Score Total Coverage Index, FTSE EPRA Nareit Developed Green Index, GPR Eurozone ESG+ Index, GPR Sustainable Real Estate Index Europe, Sustainalytics ESG Universe: Ratings+ Index.

IGD ha al proprio attivo **2 rating finanziari** da parte delle agenzie Fitch Ratings Ltd. e S&P Global Ratings: in particolare Fitch ha assegnato alla Società il rating BBB- con Outlook Stabile, mentre il rating conferito da S&P è BB con Outlook Stabile.

IGD può inoltre contare su di **11 rating ESG** indipendenti e unsolicited, oltre a due rating solicited, da parte di CDP e GRESB.

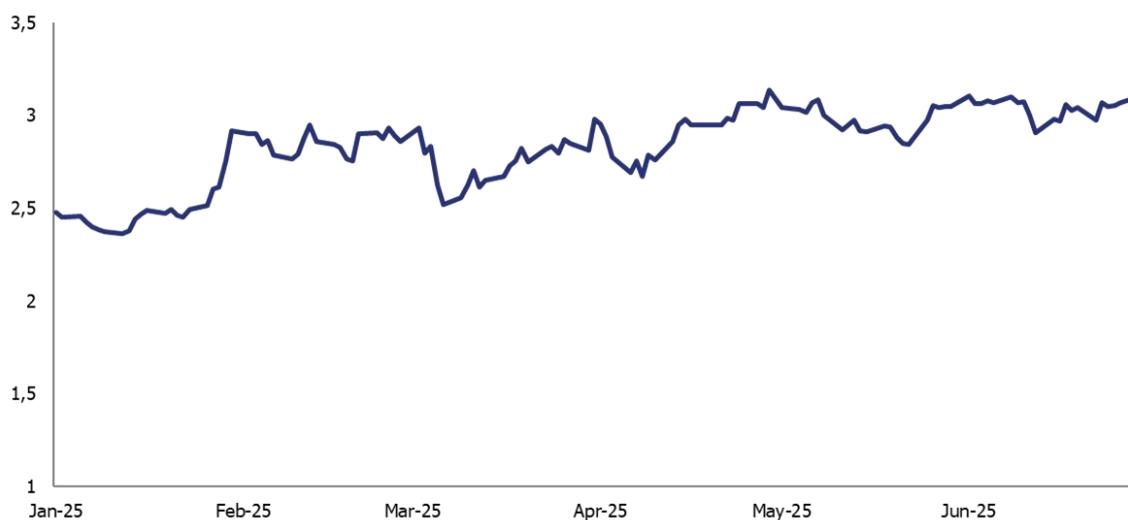
Andamento dei volumi dell'azione IGD dal 2 gennaio 2025



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Nel corso del primo semestre 2025 gli scambi medi giornalieri dell'azione IGD si sono attestati a 214.366 pezzi, mostrando un decremento del 45,6% rispetto ai volumi medi giornalieri del primo semestre 2024. La seduta borsistica del 6 marzo 2025 ha fatto registrare il dato più elevato, a fronte di 775.042 pezzi scambiati.

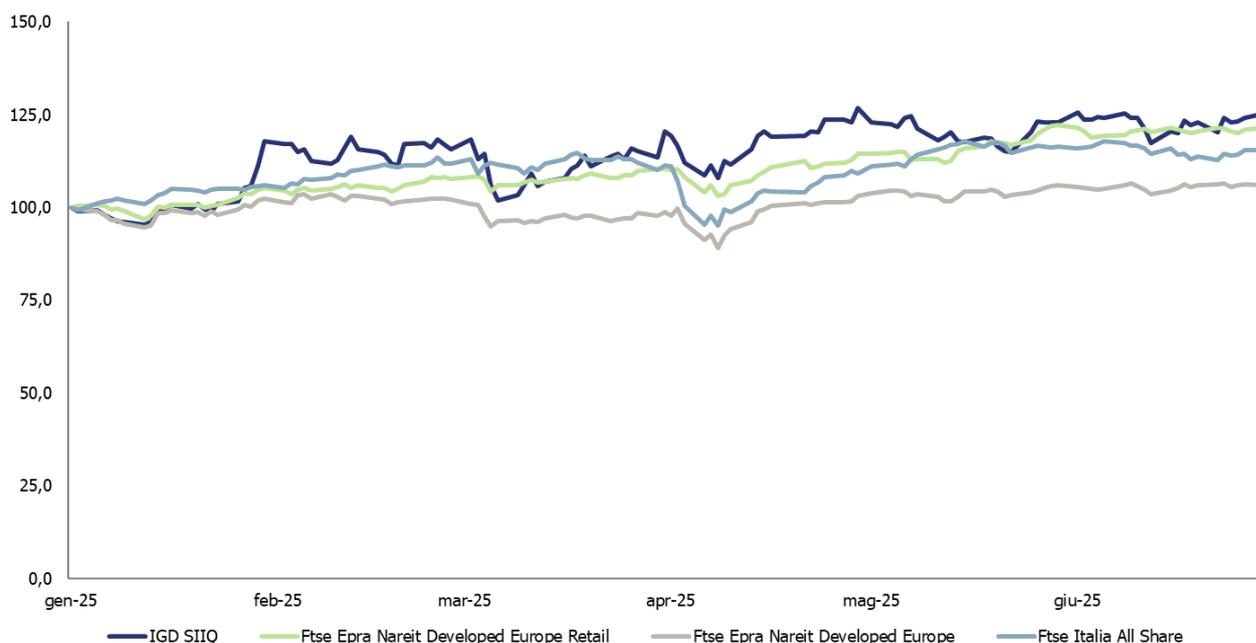
Andamento assoluto del prezzo dell'azione IGD dal 2 gennaio 2025



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Il prezzo del titolo IGD ha registrato un **incremento del 24,0%** nel corso dei primi sei mesi del 2025: a partire dal livello di 2,5 Euro del 30 dicembre 2024, ha infatti raggiunto 3,1 Euro nella seduta del 30 giugno 2025. Il massimo della prima metà del 2025 è stato raggiunto il 30 aprile, in corrispondenza di 3,135 Euro, mentre il minimo di 2,36 Euro è stato segnato il 13 gennaio.

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 2.1.2025 = 100)



Fonte: elaborazioni IGD su dati Bloomberg

Nel corso del primo semestre del 2025, il titolo IGD ha sovraperformato l'andamento dell'indice FTSE Italia All Share. Il listino italiano è infatti salito del 15,5% rispetto al dato di fine 2024, con un andamento che ha risentito negativamente nel mese di aprile dell'annuncio da parte degli Stati Uniti della volontà di introdurre dazi sulle merci importate dall'Unione Europea, per poi recuperare nei mesi successivi nonostante le tensioni geopolitiche di giugno con lo scontro Iran-Israele. Il rialzo dell'indice è stato favorito soprattutto dall'ottimo andamento dei titoli del settore bancario e dai titoli legati alla difesa, mentre le società mid e small caps hanno, in generale, sottoperformato il mercato.

L'azione IGD ha chiuso il semestre mostrando una sovraperformance anche rispetto all'indice europeo di riferimento del settore immobiliare, l'EPRA/NAREIT Developed Europe, che nell'arco dei sei mesi ha consuntivato un incremento del 6,1%, mentre è risultata allineata all'andamento dell'indice specifico del segmento commerciale, l'EPRA/NAREIT Developed Europe Retail, che ha messo a segno un incremento del 21,4%. Anche gli indici del settore real estate hanno risentito del tema dazi ad inizio aprile anche se in misura più contenuta rispetto all'indice borsistico italiano.

Il titolo IGD ha iniziato l'anno replicando le performance dei tre indici presi a confronto, per poi accelerare in maniera decisa a febbraio in concomitanza con la pubblicazione dei risultati annuali e l'ottenimento di un finanziamento green secured da 615 milioni di Euro che era uno dei principali obiettivi del Piano Industriale 2025-2027. Dopo tale incremento il titolo si è sempre mantenuto su livelli superiori rispetto al prezzo di inizio anno.

Attività di Investor Relations

Copertura degli analisti

Al 30 giugno 2025 il target price di consensus dei quattro analisti in copertura sul titolo IGD si attesta a 3,28 Euro. Le raccomandazioni degli analisti risultano suddivise tra neutrali (due rating “Neutral”) e suggerimenti di acquisto (con due rating “Buy” e “Outperform”). Nessun analista ha raccomandazioni di vendita sulle azioni IGD.

Presentazioni e incontri con gli investitori

Nel primo semestre 2025 IGD ha tenuto due presentazioni in forma di conference call:

- il 27 febbraio, per i risultati del Bilancio 2024;
- il 6 maggio, per i risultati del primo trimestre 2025;

Nel corso della prima parte del 2025 il management di IGD ha partecipato a diversi eventi, virtuali o in presenza fisica, che hanno permesso di realizzare incontri con **42 investitori istituzionali nel corso dell’anno**; tra questi, 12 società di asset management hanno incontrato IGD per la prima volta.

Tra i principali eventi a cui la Società ha preso parte si segnalano in particolare l’Italian Mid Cap Conference di Mediobanca e la Euronext STAR Conference di Borsa Italiana, entrambe tenutesi a Milano, la Virgilio Mid Cap Conference che si è svolta a Parigi e la European Real Estate Capital Markets Conference di Morgan Stanley svoltasi a Londra.

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

Calendario finanziario 2025

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

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

1.8. // Eventi rilevanti del semestre

I principali eventi dell'esercizio sono di seguito dettagliati.

Eventi societari

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo *secured* per un importo di 615 milioni di Euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di *Mandated Lead Arrangers*, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come *global coordinator*, *green loan coordinator* e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

- Linea A - 285 milioni di Euro durata 5 anni,
- Linea B - 315 milioni di Euro durata 7 anni,
- Linea C - 15 milioni di Euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato come *green* in base al “*Green Financing Framework*” della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B è stato allocato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. “*Eligible Green Projects*”, di cui al “*Green Financing Framework*” della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA).

I proventi sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l'indebitamento esistente, tra cui quattro finanziamenti *secured* bilaterali su altrettanti asset, nonché due finanziamenti *unsecured* per un totale pari a circa 298 milioni di Euro, e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (Bond “*€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027*” (in essere per un importo pari a Euro 220.006.000) e Bond “*€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024*” (in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di Euro.

Il finanziamento sottoscritto ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 163 milioni di Euro) seguite da circa 277 milioni di Euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che risultano rispettati.

In data 14 febbraio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale “Winmarket Somes” situato a Cluj (7.873 mq di GLA e key tenants Carrefour, DM, Pepco e Dr. Max), per un controvalore complessivo di circa 8,3 milioni di Euro. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Il 4 marzo 2025, IGD SIIQ ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

- Bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027” attualmente in essere per un importo pari ad Euro 220.006.000;
- Bond “€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024” - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro. Questa operazione è stata resa possibile grazie all’erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente.

Il 6 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il progetto di Bilancio d’esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024. Il Consiglio di Amministrazione ha contestualmente approvato la Relazione sul Governo Societario e Assetti Proprietari, parte integrante del fascicolo di Bilancio. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Bilancio di Sostenibilità 2024, sottoposto a limited assurance da parte di Deloitte & Touche per certificare la conformità ai più importanti standards sulla rendicontazione a livello internazionale (GRI Standards).

Infine, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato, su proposta del Comitato per le Nomine e per la Remunerazione, la Relazione sulla Politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta ai sensi dell’art. 123-ter del TUF.

Nel contesto del processo di riorganizzazione funzionale avviato nei mesi precedenti, la Società ha provveduto all’accorpamento delle aree “Finanza e Tesoreria” e “Pianificazione, Controllo, Investor Relations e Sostenibilità”, riunendole sotto un’unica direzione affidata alla nuova figura di Chief Financial Officer (CFO) di Gruppo. In data 27 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ, previo parere favorevole del Comitato Nomine e Remunerazioni, ha nominato il Dott. Luca Lucaroni quale CFO e Dirigente con Responsabilità Strategiche.

In data 16 aprile 2025 l’Assemblea degli Azionisti di IGD SIIQ S.p.A. ha approvato il Bilancio di Esercizio 2024 di IGD, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 marzo 2025, che ha chiuso con una Perdita Netta pari a 26,9 milioni di Euro e di destinare parte dell’incremento delle altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell’esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all’erogazione di un dividendo di Euro 0,10 per azione per complessivi Euro 11 milioni. L’Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato la prima sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti”, ai sensi dell’art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del TUF, e ha deliberato in senso favorevole sulla seconda sezione della “Relazione sulla politica in materia di remunerazione e

sui compensi corrisposti” ai sensi dell’art. 123-ter, comma 6, del TUF. Infine, l’Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato tutte le modifiche statutarie proposte dal Consiglio di Amministrazione del 6 marzo 2025 nei termini ed in conformità con le proposte indicate dal Consiglio di Amministrazione nella propria Relazione messa a disposizione del pubblico in vista dell’Assemblea (la “Relazione”). In particolare, è stata approvata la modifica dell’articolo 7 dello Statuto che ha introdotto la maggiorazione del diritto di voto di cui all’art. 127-quinquies, comma 1, del TUF, allo scopo di incentivare l’investimento a medio-lungo termine nella Società da parte dei propri azionisti, la modifica all’articolo 13 dello Statuto che ha introdotto la possibilità di tenere le assemblee mediante la partecipazione esclusiva tramite il c.d. “Rappresentante designato” ai sensi dell’art. 135-undecies.1 del TUF e la modifica degli articoli 11, 18, 19 e 22 dello Statuto finalizzata a un complessivo aggiornamento dello Statuto stesso funzionale a garantire una governance più efficiente, innovativa e in linea con le migliori prassi societarie.

In data 6 maggio 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo 2025.

In data 3 giugno 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale “Crinul Nou” situato ad Alexandria, città di circa 50.000 abitanti 90 chilometri a sud di Bucarest. Il centro si estende di una superficie (GLA) di 3.410 metri quadrati e ospita 31 punti vendita, tra cui key tenants come Carrefour, Pepco, Jolidon e Happy Cinema. Il controvalore complessivo è pari a circa 3,3 milioni di euro. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Investimenti

Al 30 giugno 2025 il Gruppo ha proseguito i lavori dei restyling presso il centro commerciale Leonardo di Imola, ha concluso le attività di ristrutturazione e riduzione dell’ipermercato e di fit out delle aree rinvenienti da tale riduzione presso il centro commerciale le Porte di Napoli di Afragola (Na) oltre alle attività di manutenzione straordinaria.

Nella tabella seguente sono indicati gli investimenti eseguiti al 30 giugno 2025:

	30/06/2025
	Euro/mln
Progetti di sviluppo:	
Progetto Porta a Mare (Trading) (in corso)	0,08
FIT-OUT Iper Porte di Napoli e aree rinvenienti dalla riduzione	1,50
Restiling Centro Leonardo	0,64
Manutenzioni straordinarie	3,99
Altri	0,06
Progetto IT	0,13
Totale investimenti effettuati	6,40

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 78 migliaia, relativo alla destinazione residenziale. Al 30 giugno 2025 è stata perfezionata la vendita di 3 unità residenziali e di 4 box, a seguito delle quali per il sub ambito Officine Storiche sono stati completati 37 rogiti e stipulati 3 contratti preliminari che prevedono il rogito nel secondo semestre 2025 su un totale di 42 unità residenziali.

Interventi di restyling

Al 30 giugno 2025 sono in corso i lavori di ampliamento del centro commerciale Gran Rondò di Crema.

Manutenzioni straordinarie

Nel corso del primo semestre 2025 sono proseguiti i lavori per manutenzioni straordinarie, pari ad Euro 6.131 migliaia, relativi principalmente a interventi di fit out nelle porzioni rinvenienti dalla riduzione dell'ipermercato presso il centro commerciale le Porte di Napoli, di fit out presso i centri commerciali Centro Sarca di Milano, Katané di Catania e Lungo Savio di Cesena, di revamping e fit out presso i centri commerciali le Maioliche di Faenza e Tiburtino di Roma e di restiling presso il centro commerciale Leonardo di Imola.

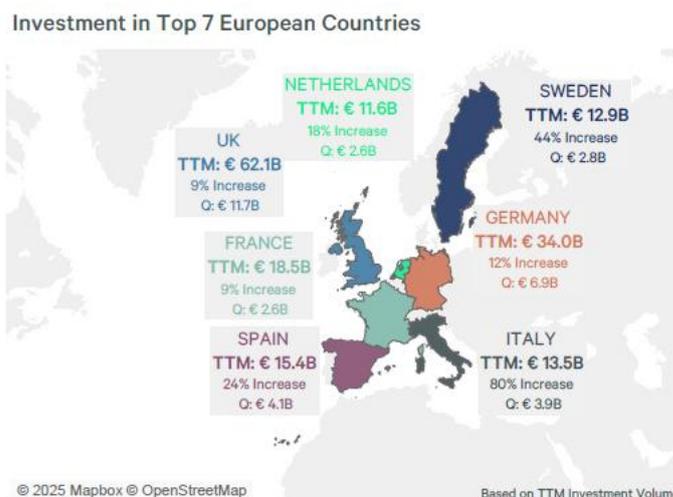
1.9. // Il Portafoglio Immobiliare

Di seguito si riportano i volumi del mercato immobiliare commerciale in Italia e Europa del primo semestre 2025. Per permettere una maggiore comprensione dell'andamento delle performance del Portafoglio immobiliare del Gruppo IGD SIIQ S.p.A vengono riportati approfondimenti specifici relativamente al segmento commerciale retail in Italia e Romania.

Nel primo semestre del 2025 si conferma la ripresa del mercato immobiliare italiano con volumi di investimenti che hanno raggiunto i 6,7 mld/€* (+114% YoY). Il repricing degli immobili avvenuto nell'ultimo biennio e il miglioramento dell'accesso al credito hanno stimolato gli investitori che ora guardano anche ad immobili "core" e non solo "value add". Anche il sistema bancario e quello dei fondi hanno ripreso a guardare con interesse il settore immobiliare per finanziare operazioni a condizioni economiche migliori rispetto agli anni precedenti.

Negli ultimi dodici mesi in Italia sono stati transati 13 mld/€, risultato superiore al record del 2019, segnando una crescita del 80% rispetto ai dodici mesi precedenti.

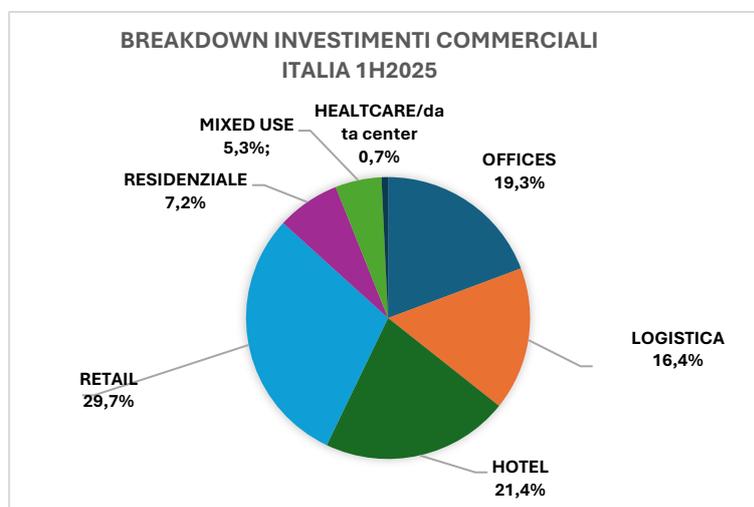
Di seguito la cartina che fotografa il volume degli investimenti negli ultimi 12 mesi nei sette principali Paesi europei:



Fonte CBRE 2°Q 2025

Gli investimenti retail nel primo semestre dell'anno hanno raggiunto la cifra di circa 2,2 mld/€ comprensivi dell'operazione di Grandi stazioni di circa 1,5 mld/€. Oltre a questa importante operazione e ad alcuni high street, nel semestre la nota interessante è che sono state registrate transazioni di centri commerciali di medie dimensioni segnale di una ritrovata fiducia da parte degli investitori rispetto a questa asset class. Il settore Hotels con 1,4 mld/€ ed una crescita del 38% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente è stato il secondo mercato per volume di transazioni mentre il settore Industrial & Logistics con 0,8 mld/€ di transato ha registrato un assestamento dei volumi d'investimento soprattutto nel secondo trimestre dell'anno. Gli Uffici con un transato di 0,7 mld/€ continuano a risentire della mancanza di prodotto nei mercati primari (Milano e Roma). Il settore Alternative (principalmente Healthcare e data center) ha registrato una bella ripresa con un transato di

0,7 mld /€, mentre in ambito Living si è registrato un transato di 0,45 mld/€ in crescita rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente ma frenato dalla limitata disponibilità di prodotto. Il grafico seguente mostra la spaccatura degli investimenti del primo semestre del 2025 per classe immobiliare:

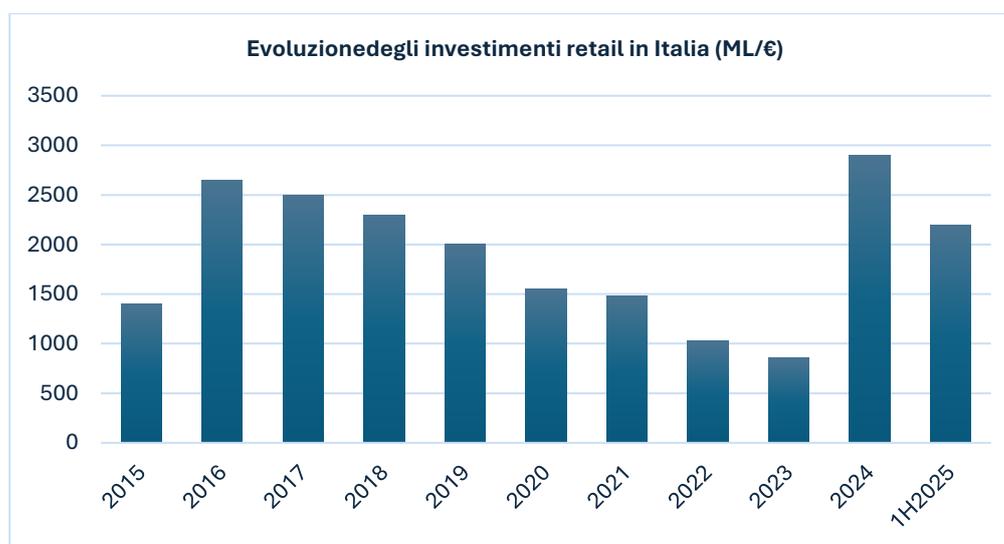


Fonte CBRE 2Q2025

Il Mercato immobiliare italiano segmento retail

Nel primo semestre del 2025 le principali transazioni hanno riguardato la cessione della concessione Grandi Stazioni, i due Outlets The Mall luxury di San Remo e Firenze, alcune cessioni di high street (Garage Traversi a Milano, Piazza della Repubblica a Firenze e Via del Corso 11 a Roma) e le gallerie commerciali “Centro commerciale Molinetto” di Mazzano (BS), “Centro commerciale Eurosia” di Parma e “Roero retail Park” a Cuneo.

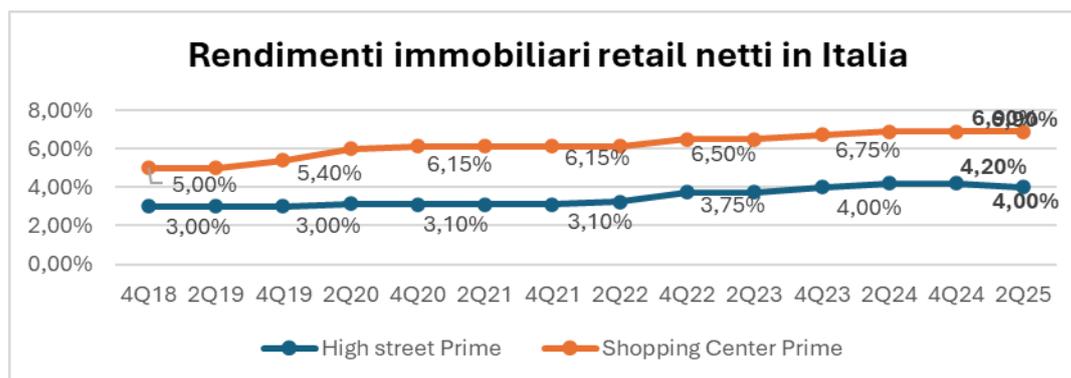
Grafico evoluzione degli investimenti retail in Italia 2015_2025



Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2025

Nei primi cinque mesi del 2025 i dati Istat mostrano che l'andamento delle vendite al dettaglio ha registrato un aumento di valore di +1,3% contrapposto a un calo nel volume di -0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il valore delle vendite al dettaglio è cresciuto nella grande distribuzione (+3,2% rispetto al primo semestre 2024) mentre risulta in calo per le piccole superfici e per l'e-commerce (rispettivamente -0,4% e -0,9% rispetto allo stesso semestre del 2024).

Nel primo semestre del 2025 il net prime yield dei centri commerciali è rimasto invariato a 6,90% mentre lato canoni i "prime" hanno raggiunto i 1.150 €/mq/anno.

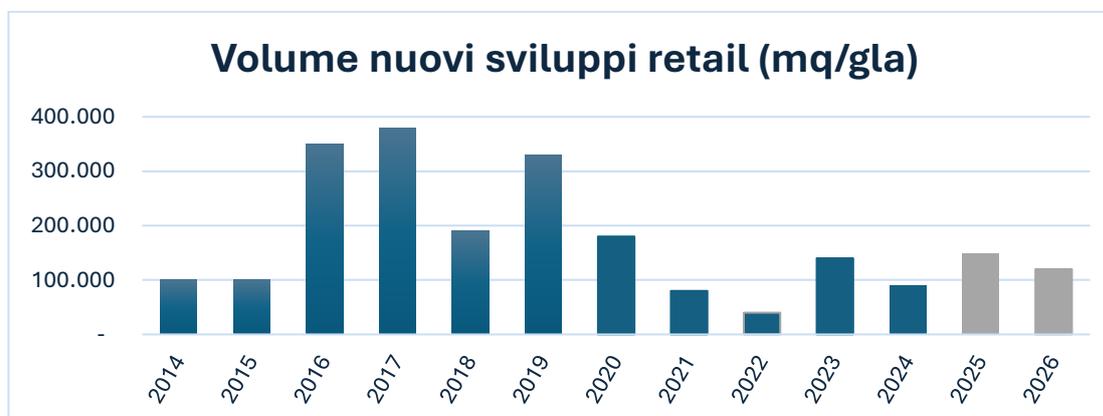


Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2025

L'offerta e pipeline settore retail

Nel primo semestre dell'anno non sono state registrate nuove aperture ma per fine 2025 é prevista la consegna di circa 127mila mq di nuova GLA di cui l'85% rappresenta nuovo stock e 15% ampliamenti di strutture esistenti. I principali progetti in pipeline per il 2025 risultano essere il "Nuovo distretto tematico" di Genova, "Walter Park" di Bolzano, "Fass Shopping Center" di Elmas (CA) e "Galleria Porta Vittoria" di Milano. Ulteriori aperture previste per il 2026 sono il "Palazzetto dello Sport" di Cantù (CO) e il "Centro Commerciale Messina" di Messina.

Grafico di nuovi sviluppi retail completati e in costruzione al 30 giugno 2025 (GLA >10.000 mq)

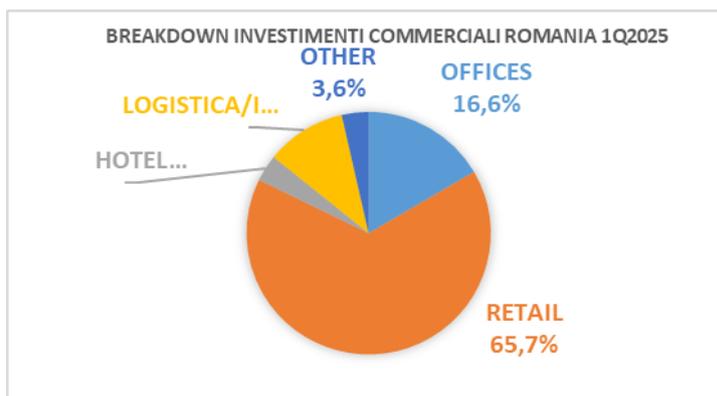


Fonte elaborazione dati CBRE 2Q2025

Il Mercato immobiliare romeno segmento retail

Nel primo trimestre del 2025, il mercato immobiliare in Romania ha registrato una ripresa con investimenti totali pari a 170 milioni di euro, più del doppio rispetto al trimestre precedente. Il settore retail ne è stato il protagonista, rappresentando il 66% del volume investito e confermando un trend in crescita iniziato da due anni. Questa performance positiva è stata sostenuta da buoni indicatori economici, come l'aumento degli stipendi netti (+54% rispetto al 2020), una disoccupazione stabile al 5,9%, in linea con la media UE, e un crescente potere d'acquisto dovuto ad una crescita del PIL pro capite ormai vicino alla media europea (79%). Anche nel primo trimestre del 2025 gli investitori stranieri hanno dominato il mercato immobiliare rumeno, rappresentando il 90% del volume totale. I prime yield della asset class uffici e retail si sono assestati al 7,75% mentre quella dell'asset class industrial e logistics si è assestata al 7,5%.

La previsione per il 2025 indica un volume totale di investimenti oltre 1 miliardo di euro, con un aumento del 35% rispetto al 2024 poiché molte transazioni previste per il 2024 sono slittate al 2025 per ritardi nella chiusura.



Con l'immissione sul mercato di circa 13.700 mq di nuova GLA, nel 1Q2025 lo stock totale ha raggiunto il valore di 4,51 milioni di mq di GLA.

Il formato retail park continua ad essere preponderante rispetto al formato centro commerciale tradizionale e nel 1Q2025 sono stati inaugurati due nuove strutture retail di cui la più rilevante è stata Funshop Park Arand.

Per fine 2025 si prevede il rilascio di ulteriori 188.000 mq di nuova GLA.

I canoni nei centri commerciali "prime" al primo trimestre del 2024 sono cresciuti a 85 € mq/mese corrispondenti a 1.020 € mq/anno.

Nel 2025 il tasso di sfritto è risultato di circa 1% a Bucarest e si registrano liste d'attesa per entrare nei principali centri commerciali della capitale. Le vendite hanno ben performato e l'interesse da parte dei retailers si è confermata con l'entrata sul mercato rumeno di nuovi brand quali Annabella, La Cocos, Fryday, Hype by Kiddo e Daar.

1.9.1. Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2025, il Gruppo IGD S.p.a presenta:

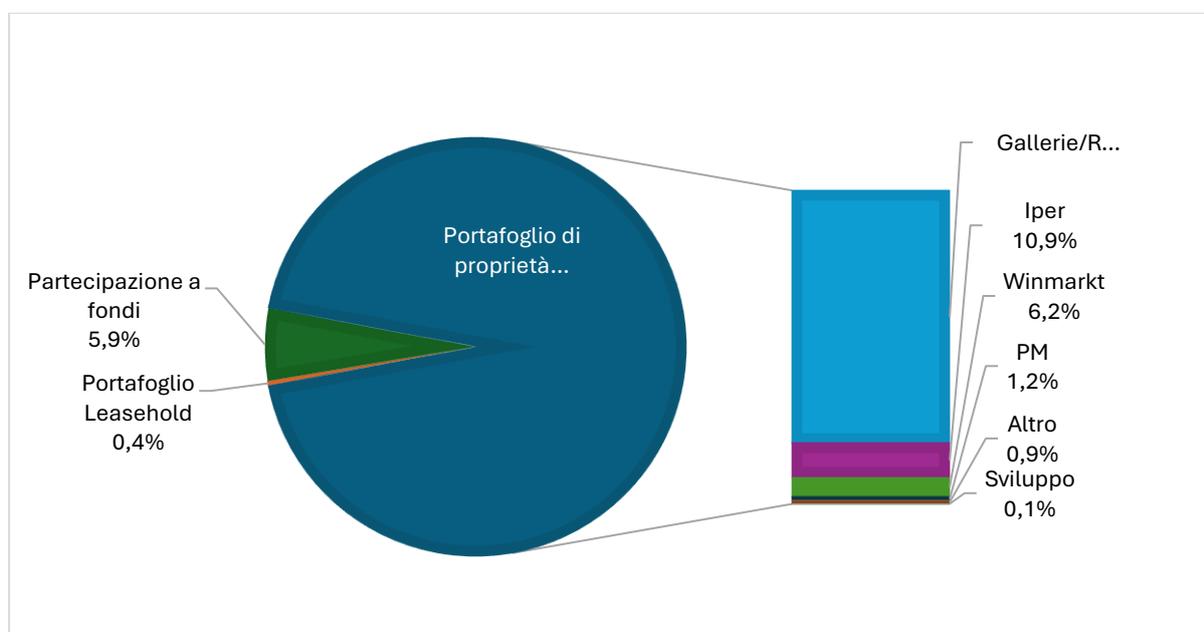
- Un portafoglio immobiliare di proprietà, valutato da periti indipendenti per un valore di 1.688,1 milioni di euro, che ha registrato una variazione del -0,36% (- 6,1 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2024.

Durante il primo semestre del 2025 sono state realizzate la cessione dei Centri Commerciali Somes di Cluji (Romania) e Crinul Nou di Alexandria (Romania) nonché la vendita di tre appartamenti con relative pertinenze del progetto Porta a Mare ambito Officine a Livorno.

A perimetro costante, il portafoglio ha registrato un incremento dello 0,34% (+5,75 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente.

- Un portafoglio in lease-hold, composto da due gallerie commerciali, che è stato valutato 7,5 milioni di Euro segnando una riduzione del -27,18% (-2,8 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto il 31 dicembre 2024. La riduzione di valore è dovuta al progressivo avvicinarsi delle scadenze dei contratti di masterlease previste per il 2026 ed il 2027.
- Partecipazioni in due fondi:
 - Fondo Juice: la partecipazione del 40% è stata valutata 25, 7 milioni di euro, in linea con il valore registrato il semestre precedente.
 - Fondo FOOD: la partecipazione del 40% è stata valutata 80,3 milioni di euro, in linea con il valore registrato il semestre precedente.

Grafico breakdown totale assets Gruppo IGD per tipologia di portafoglio al 30 giugno 2025

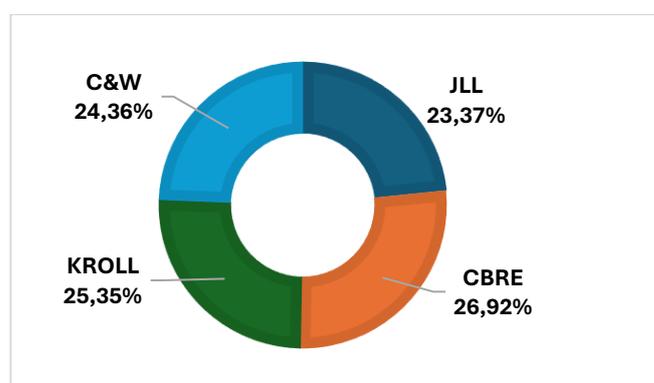


IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'

Il portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo IGD SIQ S.p.A. è costituito per il 98,64% da immobili ad uso commerciale a reddito e per il restante 1,36% da immobilizzazioni in fase di realizzazione.

Il portafoglio a reddito si costituisce di immobili ubicati in Italia ed in Romania, mentre le iniziative di sviluppo sono ubicate esclusivamente in Italia. Le società di valutazione del portafoglio immobiliare del Gruppo sono CBRE Valuation S.p.A. (di seguito CBRE), Kroll Advisory S.p.A. (di seguito Kroll), Cushman & Wakefield LLP (di seguito C&W) e Jones Lang LaSalle S.p.A. (di seguito JLL) con mandati stipulati a maggio del 2025 per la durata di due semestri.

Grafico breakdown portafoglio IGD per società di valutazione al 30 giugno 2025



Nella tabella seguente è riportata la scomposizione del valore di Fair Value al 30 giugno 2025 per valutatore in Italia e Romania:

Importi in Euro milioni	Fair Value 30.06.2025 Totale	Fair Value 30.06.2025 Italia	Fair Value 30.06.2025 Romania
C&W	411,26	411,26	0
CBRE	454,41	404,89	49,52
KROLL	427,93	372,43	55,50
JLL	394,5	394,5	0
Totale Patrimonio IGD	1.688,10	1.583,08	105,02

Di seguito vengono riportati i compensi maturati al 30 giugno 2025 dagli esperti indipendenti:

Importi in Euro migliaia	Compensi da valutazione	Compensi da valutazioni ABI compliant	Altri compensi	Totale compensi
CBRE	21	0	29	50
KROLL	57	0	41	98
JLL	58	0	0	58
C&W	33	0	0	33
Totale compensi	169	0	70	239

La voce “altri compensi” accoglie i compensi corrisposti a KROLL e CBRE per analisi tecniche e valutazioni immobiliari di immobili non di proprietà

Le categorie di immobili di cui si compone il patrimonio immobiliare del Gruppo al 30 giugno 2025 sono:

- **“Iper”**: la classe Iper conta 8 immobili distribuiti su 4 regioni del territorio italiano per un totale di circa 81.800 mq di GLA. Cinque ipermercati hanno una GLA compresa tra i 6.000 e 10.000 mq, tre ipermercati una GLA compresa tra 14.000 e 16.600 mq.;
- **“Gallerie e retail park”**: la categoria si costituisce di 25 immobili distribuiti su 12 regioni del territorio italiano per un totale di circa 439.700 mq di gla. Nove gallerie hanno la gla compresa tra i 20.000 mq e i 40.000 mq, le restanti sedici gallerie hanno una gla inferiore a 20.000 mq.

Al 30 giugno 2025 sedici centri sono certificati 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 SIQ S.p.a è certificato ISO14001.

Gli impianti delle gallerie del portafoglio immobiliare italiano sono gestiti con sistemi BMS (Building Management System) e dotati di contatori divisionali per il monitoraggio e l’ottimizzazione dei consumi energetici.

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 due immobili ad uso vario pertinenti ad immobili commerciali di proprietà, un negozio, due porzioni immobiliari ad uso ufficio, un immobile ad uso misto foresteria/uffici per accogliere attività sportive per un totale di sei immobili di circa 9.600 mq di gla;
- **“Progetto Porta a Mare”**: si tratta di un complesso immobiliare multifunzionale con un mix di destinazioni d’uso residenziale, uffici, commerciale, RTA e alberghiero in corso di realizzazione. L’area di ubicazione del progetto è sita nella zona del vecchio porto di Livorno prossimo al centro città. Data l’ampiezza, il progetto è stato suddiviso in cinque sub ambiti: Mazzini, Officine, Lips, Molo e Arsenale.

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

Il sub ambito Officine, costituito da una piastra commerciale, residenze con relative pertinenze e posti auto privati a uso pubblico, risulta completato. La piastra commerciale, all’apertura al pubblico avvenuta nel 2023, è stata riclassificata nell’asset class Gallerie/RP ed accorpata alla già presente Galleria Mazzini costituendo un’unica galleria ridenominata Porta a Mare Water-front; le residenze con relative pertinenze sono in fase avanzata di vendita ed i parcheggi risultano completati ed in uso.

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

Al 30 giugno 2025 il progetto Porta a Mare si costituisce delle seguenti consistenze:

- Cinque unità residenziali con relative pertinenze Ambito Officine per un totale residuo di 617 mq di superficie calpestabile;
- Parcheggi per un totale di 200 posti auto nei due parcheggi aperti al pubblico di Officine e Mazzini, 10 box di cui uno in Ambito Mazzini, 3 posti auto residenziali e 30 posti auto affittati in Ambito Mazzini;
- Area per trading Ambito Lips per 28.837 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti);
- Area per trading Ambito Molo per 27.671 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti);
- Area per trading Ambito Arsenale per 13.561 mq di slp (comprensivi dei parcheggi coperti e scoperti).

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

Tutti gli edifici sono stati progettati in classe A. L'impianto di 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 basso (R513) mentre i materiali usati in fase di costruzione sono stati tutti a marchio CE con priorità per quelli di provenienza da aziende certificate ISO, Casaclima, EDP, ANAB;

- **“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 dodici immobili a uso commerciale per circa 82.800 mq di gla ed un immobile ad uso uffici di 3.100 mq di gla distribuiti sul territorio rumeno per un totale di circa 85.900 mq di GLA. Nel corso del primo semestre del 2025 il portafoglio ha subito una riduzione di perimetro per un totale di circa 11.000mq di gla a seguito della cessione del centro Somses di Cluji avvenuta a gennaio e del Centro Crinul Nou di Alexandria avvenuta a giugno. I restanti immobili sono situati nelle aree centrali di undici tra le principali città della Romania, nessun immobile tuttavia è situato nella capitale Bucarest. La gla di una galleria è superiore a 20.000 mq mentre le restanti undici gallerie hanno una gla inferiore a 20.000 mq.

Le unità immobiliari di proprietà del Gruppo IGD in Italia raggiungono quota 45, ripartite per categoria di immobile in:

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

Le unità immobiliari del Gruppo IGD in Romania (portafoglio Winmarkt) sono 13, così ripartite:

- 12 Gallerie
- 1 Palazzina uffici.

Grafico break down portafoglio IGD per asset class al 30 giugno 2025

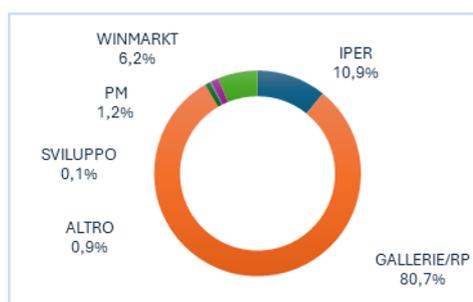
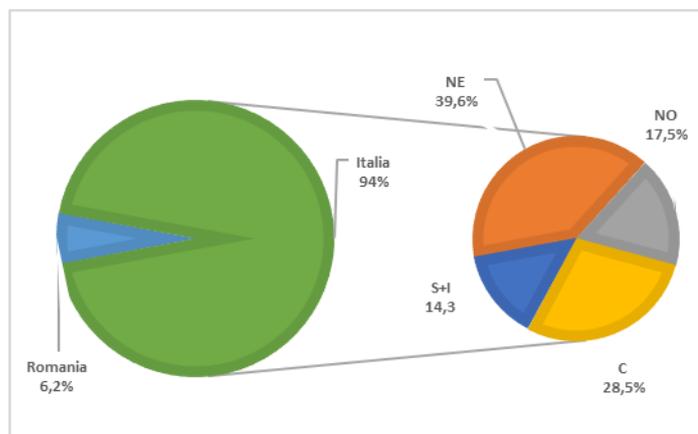


Grafico distribuzione geografica in Italia e Romania del portafoglio immobiliare IGD al 30 giugno 2025



Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Italia al 30.06.2025

E. Romagna: 7 GC, 4 Iper-Super; 5 Altro;

Piemonte: 2 GC+RP;

Lombardia: 3 GC;

Liguria: 1 GC;

Trentino: 1 GC;

Veneto: 1 GC+RP;

Marche: 2 GC, 1 Iniziativa di sviluppo;

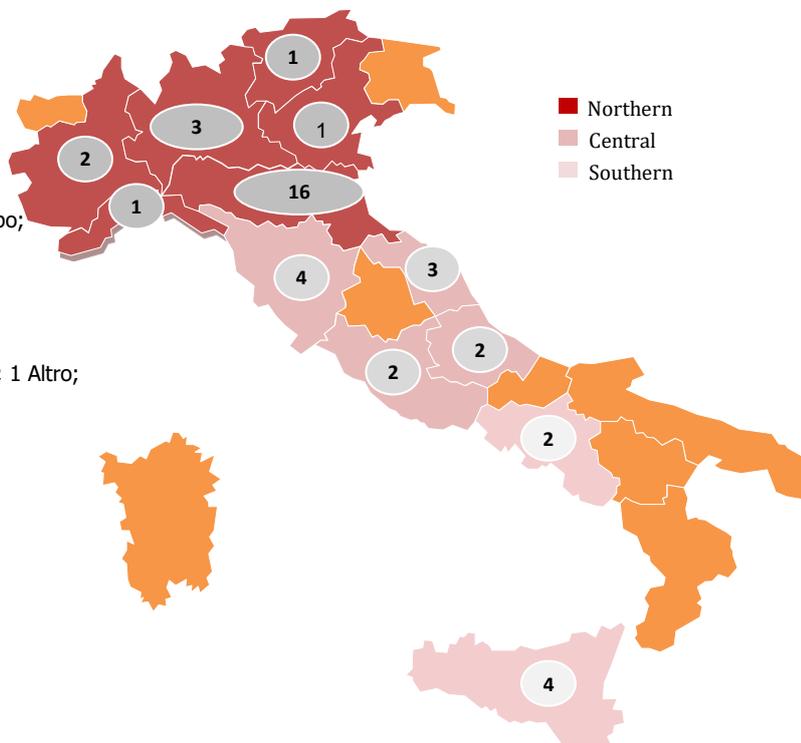
Abruzzo: 1 GC, 1 Iper;

Campania: 1 GC, 1 Iper;

Lazio: 2 GC;

Toscana: 1 Imm. per trading, 2 GC; 1 Altro;

Sicilia: 2 Iper, 2 GC.



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

Cartina dislocazione geografica degli immobili del portafoglio immobiliare Winmarkt in Romania al 30.06.2025



13 immobili di proprietà:

Muntenia: 5 GC, 1 palazzo uffici;

Moldova: 3 GC+RP;

Oltenia: 1 GC;

Transilvania: 2 GC;

Dobrogea: 1 GC.

PARTECIPAZIONI IN FONDI:

AL 30 giugno 2025 Igd siiq spa ha partecipazioni nei seguenti fondi immobiliari:

Fondo Juice: il fondo, gestito da Savills Investment Management SGR, è costituito da cinque ipermercati ed un supermercato distribuiti nelle regioni Veneto, Toscana, Marche ed Emilia-Romagna per un totale di circa 54.000 mq di gla. La partecipazione della società al 30 giugno 2025 è del 40%.

Fondo Food: il fondo, gestito da Prelios SGR, è costituito da undici Iper/supermercati e due Gallerie/RP distribuiti nelle regioni Emilia Romagna, Lazio, Marche e Veneto per un totale di circa 101.100 mq di gla. La partecipazione della società al 30.06.25 è del 40%.

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						Iniziativa di sviluppo dirette		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	Totale Gruppo IGD	Terreni e costi accessori	Progetto Porta a Mare (+)				
Valore contabile 31.12.2024	183,60	1.354,31	14,99	1.552,90	108,65	1.661,55	2,17	21,94	1.685,66	10,29	8,52	1.704,47
Incrementi per lavori 2025	2,07	3,78	0,00	5,86	0,27	6,13	0,00	0,08	6,21	0,00	0,00	6,21
Cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	(2,40)	(2,40)	0,00	(1,30)	(3,70)	0,00	(8,52)	(12,22)
Plusvalenze cessione immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifiche da immobilizzazioni in corso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica per rimodulazione spazi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Riclassifica ad attività destinate alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazioni/ svalutazioni nette	(1,85)	3,45	(0,10)	1,40	(1,50)	(0,10)	0,03	0,01	(0,06)	(2,78)	0,00	(2,84)
Valore contabile 30.06.2025	183,72	1.361,54	14,89	1.560,15	105,02	1.665,17	2,20	20,73	1.688,10	7,51	0,00	1.695,61

1.9.2.1. ITALIA

IPERMERCATI

Cinque degli otto ipermercati del portafoglio immobiliare di IGD sono locati al Gruppo Coop Alleanza 3.0 (ex Coop Adriatica Scarl) mentre i restanti tre ad insegne di livello locale (Sole 365, Gruppo Radenza e Superconveniente). Tutti i contratti sono di lunga durata ed 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 a carico del conduttore.

La categoria ipermercati al 30 giugno 2025 è stata valutata dagli esperti indipendenti CBRE, KROLL, C&W e JLL con la seguente proporzione in base all'incidenza sul fair value:

IPER	
JLL	61%
CBRE	5%
KROLL	10%
C&W	24%
TOTALE	100%

Per questa categoria di immobili, tutti i valutatori hanno utilizzato il metodo del *discounted cash flow* (DCF). CBRE, C&W e JLL hanno impiegato una durata standard di dieci anni, mentre KROLL ha adottato la durata del contratto pari a 18 anni.

Il fair value totale della categoria Iper stato valutato pari a 183,72 milioni di euro, registrando un incremento di valore del 0,07% (0,12 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente che conferma la tenuta di questa classe di immobili.

Rispetto al 31 dicembre 2024, il tasso di attualizzazione medio ha registrato una decompressione dello 0,09% attestandosi al 7,25%.

Il *gross exit yield* medio si è attestato al 6,84%, registrando un decremento non significativo dello 0,01% rispetto al semestre precedente.

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

GALLERIE COMMERCIALI E RETAIL PARK

La categoria immobiliare “Gallerie commerciali e retail park” al 30 giugno 2025 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	
JLL	20%
CBRE	29%
KROLL	24%
C&W	27%
TOTALE	100%

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

Al 30 giugno 2025, il fair value totale di questa categoria immobiliare è stato valutato 1.361,55 milioni di euro, registrando un incremento di 0,53% (7,23 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. L’incremento di valore riflette il miglioramento delle prospettive reddituali di alcuni asset strategici e, in generale per la categoria, la tenuta degli mgr, la crescita degli ERV e la riduzione degli oneri a carico della proprietà.

Il tasso di attualizzazione medio dell’asset class Gallerie/RP si è leggermente incrementato del 0,06% rispetto al semestre precedente, assestandosi al 8,40%. Il tasso di attualizzazione è rimasto invariato per tutti gli assets ad eccezione di quelli che hanno registrato il cambio di società di valutazione.

Il *gross exit yield* medio ponderato è rimasto pressoché invariato a 8,59% registrando una riduzione dello 0,01% rispetto al 31 dicembre 2024.

Il *financial occupancy rate* si è attestato al 95,55%, registrando un miglioramento di 0,07% rispetto al semestre precedente.

INIZIATIVE DI SVILUPPO DIRETTE

Al 30 giugno 2025, la categoria è stata valutata dall'esperto indipendente KROLL per 2,2 milioni di Euro utilizzando il metodo della trasformazione. Il valore ha registrato un incremento del 1,2% rispetto al semestre precedente (+0,03 ML/euro in valore assoluto).

PROGETTO PORTA A MARE

Al 30 giugno 2025, le consistenze della società Porta Medicea, titolare del Progetto Porta a Mare, sono state valutate al 100% dalla società di valutazione KROLL utilizzando il metodo della trasformazione.

Alla stessa data le consistenze che restano da sviluppare/vendere del Progetto si suddividono nei seguenti sub-ambiti:

- **Mazzini:** ambito residenziale costituito da un box auto privato, tre posti auto residenziali, trenta box auto locati e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.
- **Officine storiche:** ambito residenziale con pertinenze per un totale residuo di circa 580 mq di SLP (superficie lorda di pavimento) relativi alle cinque unità abitative ancora da vendere a cui si aggiungono 9 box auto e un parcheggio privato ad uso pubblico con cento posti auto.
- **Lips:** terreni con permesso di costruire per 15.867 mq di SLP, destinati a retail, turistica, alberghiera e RTA.
- **Molo Mediceo:** terreni con permesso di costruire per un totale di 7.350 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.
- **Arsenale:** terreni con permesso di costruire per un totale di 7.771 mq di SLP, destinati a retail, terziario e RTA.

Il valore di mercato complessivo di questa categoria di immobili al 30 giugno 2025 è stato di 20,7 milioni di euro, registrando una riduzione di valore dell'5,54% (-1,2 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente. La riduzione del fair value è dovuta alle vendite di tre unità abitative e pertinenze del comparto residenziale nell'ambito Officine.

ALTRO

Alla data del 30 giugno 2025, la classe immobiliare "Altro" è stata valutata 14,89 milioni di euro, registrando una riduzione di valore di -0,10 milioni di Euro (-0,64%) rispetto al semestre precedente.

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

ALTRO	
JLL	97%
CBRE	2%
KROLL	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 2025 sono stati valutati dagli esperti indipendenti CBRE e Kroll con la seguente proporzione in base all'incidenza sul FV:

WINMARKT	
CBRE	53%
KROLL	47%
TOTALE	100%

Il fair value complessivo al 30 giugno 2025 è stato stimato in 105,02 milioni di euro, registrando un decremento -10,36% (-12,14 milioni di Euro in valore assoluto) rispetto al semestre precedente dovuto alla cessione della Galleria Commerciale Somes di Cluji in gennaio e alla Galleria Commerciale Crinul Nou di Alexandria ad aprile. A perimetro omogeneo, escludendo cioè le due gallerie precedentemente citate, il fair value della asset class Gallerie è stato stimato a 102,12 milioni di euro, registrando una riduzione di 0,31% (-0,32 milioni di € in valore assoluto) rispetto al 31 dicembre 2024. La riduzione di valore è attribuibile ad aspetti economici, tra cui la riduzione dell'MGR e dell' ERV medio al mq e dall'incremento degli spazi sfitti.

I tassi medi ponderati della asset class Gallerie hanno registrato una decompressione. Il tasso di attualizzazione ha registrato un aumento del 0,13% attestandosi al 9,30% influenzato dall'incremento del tasso di inflazione utilizzato nei DCF ed il *gross exit yield* come Italia è aumentato dello 0,18% attestandosi a 9,45%.

Il financial occupancy rate delle Gallerie Winmarkt, ha registrato una flessione del 1,1% rispetto al semestre precedente stabilizzandosi al 94,73%.

Riepilogo dati al 30.06.2025:

	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 /mq	Erv/mq
Ipermercati	8	81.800	6,62%	6,84%	7,25%	100%	153	145
Gallerie commerciali Italia	25	439.700	7,67%	8,59%	8,40%	95,55%	233	246
Totale Italia IPER e Gallerie	33	521.500	7,54%	8,39%	8,26%	95,99%	219	230
Gallerie Romania	12	82.800	9,03%	9,45%	9,30%	94,73%	102	105
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	45	604.300	7,64%	8,45%	8,33%	95,90%	201	211

Riepilogo dati al 31.12.2024:

	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 /mq	Erv/mq
Ipermercati	8	81.800	6,80%	6,85%	7,16%	100%	151	145
Gallerie commerciali Italia	25	439.700	7,72%	8,60%	8,34%	94,67%	232	240
Totale Italia IPER e Gallerie	33	521.500	7,50%	8,39%	8,20%	95,21%	218	225
Gallerie Romania	14	92.900	9,02%	9,42%	9,25%	95,83%	104	110
Totale Iper e Gallerie Gruppo IGD	47	614.400	7,70%	8,46%	8,27%	95,25%	201	208

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

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari Gruppo IGD					
Ipermercati e Supermercati	183,72	fair value	183,72	183,60	0,12
Gallerie commerciali Italia	1.361,54	fair value	1.361,54	1.354,31	7,23
Altro	14,89	fair value	14,89	14,98	(0,09)
Totale Italia	1.560,15		1.560,15	1.552,88	7,27
Gallerie Commerciali Romaniaia	102,12	fair value	102,12	105,74	(3,62)
Altro Romaniaia	2,90	fair value	2,90	2,90	0,00
Totale Romaniaia	105,02		105,02	108,64	(3,62)
Totale Gruppo IGD	1.665,17		1.665,17	1.661,52	3,65

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Terreni e costi accessori	2,20	costo rettificato / Fair value	2,20	2,17	0,03
Iniziative di sviluppo dirette	2,20		2,20	2,17	0,03

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Progetto Porta a Mare	20,73	fair value/costo rettificato	20,73	21,96	(1,23)
Totale progetto Porta a Mare	20,73		20,73	21,96	(1,23)

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Diritto d'uso (IFRS 16)	7,51	fair value	7,51	10,28	(2,77)
Totale diritti d'uso	7,51		7,51	10,28	(2,77)

Categoria	Valore contabile 30/06/2025	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Attività destinate alla vendita	0,00	fair value	0,00	8,52	(8,52)
Attività destinate alla vendita	0,00		0,00	8,52	-8,52

Investimenti Immobiliari, terreni e iniziative di sviluppo, immobili per trading e diritti d'uso	Valore contabile 30/06/2025		Valore di mercato 30/06/2025	Valore contabile 31/12/2024	Variazione
Totale	1.695,61		1.695,61	1.704,46	(8,85)

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

PROGETTO	TIPOLOGIA	LOCATION	GLA	DATA COMPLETAMENTO	INVESTIMENTO PREVISTO	VALORE CONTABILE AL 30.06.25 (Mln/€)	% DI POSSESSO	STATO
PORTO GRANDE	Ampliamento	Porto d'Ascoli (AP)	5.000 mq	giu-25	ca. 9,9 Mln/€	2,20	100%	Completata fase di progettazione. Rilasciati tutti i permessi di costruire e autorizzazioni in funzione delle attività di pre-letting
Totale						2,20		

1.10. // Valutazioni degli esperti indipendenti



Cushman & Wakefield
Via Filippo Turati, 16/18, 20121 Milan
Tel +39 02 63799 1
PEC: finance@pec.cwllp.it
cushmanwakefield.it

Strettamente Confidenziale – Ad uso esclusivo del destinatario

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Per:	GRUPPO IGD Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13 40127 Bologna Italy (il "Cliente", "Destinatario", "Voi")
All'attenzione di:	Dott. Roberto Zoia
Proprietà:	Portafoglio Immobiliare (le "Proprietà")
Data Rapporto:	17 Luglio 2025
Data di Valutazione:	30 Giugno 2025 ("Data di valutazione")
Nostro riferimento:	IGD-GruppoIGD-CertValPerBilancio-250630-01-ITA

INCARICO

Termini d'Incarico

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

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

Abbiamo valutato il titolo di proprietà così come dettagliato nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-ITA*.

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2025

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

Si faccia riferimento ai Rapporti Singole Proprietà anche per una descrizione delle Proprietà inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-ITA*.

Le Proprietà

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

PORTAFOGLIO GRUPPO IGD

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

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.

Stato del Valutatore e Conflitti d'Interesse

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

La valutazione è stata svolta da personale di Cushman & Wakefield Valuation & Advisory e supervisionata da Mariacristina Laria MRICS e Joachim Sandberg FRICS, partners della società. C & W (U.K.) LLP è stata firmataria di valutazioni effettuate per il Cliente per lo stesso scopo di questo rapporto per la galleria commerciale Gran Rondo a Crema da giugno 2014 a dicembre 2015 e per la galleria Millenium a Rovereto da giugno 2015 a dicembre 2018. L'intero portafoglio è stato valutato in data 30/06/2023, 31/12/2023, 30/06/2024 e 31/12/2024 nel quadro del presente incarico. Prima di giugno 2014, C & W (U.K.) LLP non ha avuto alcun coinvolgimento nella valutazione. Nel nostro anno fiscale più recente, C & W (U.K.) LLP ha ricevuto meno del 5% del suo fatturato totale dal Cliente.

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.

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".

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.

Deroghe

Non abbiamo effettuato Deroghe dal Red Book RICS.

Riserve

La valutazione non è soggetta a Riserve.

Sopralluogo

Dettagli del nostro sopralluogo alle Proprietà sono inclusi nei Rapporti Singole Proprietà inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-ITA*.

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 del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-ITA*.

Superfici

Fonte delle Superfici

Abbiamo utilizzato le superfici forniteci da Gruppo IGD.

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 del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-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.

Commento sui Fattori ESG

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

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

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

Tuttavia, laddove ci sono ricavi espliciti da fonti di energia rinnovabile, come ad esempio i pannelli solari, o altri costi espliciti 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.

Commento Generale

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

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

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

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

Valuta

Le Proprietà sono state valutate nella valuta locale.

VALUTAZIONE

Principi Generali

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

Salvo quanto riportato negli specifici rapporti di valutazione inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-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.

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 inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-01-ITA*.

DCF (Discounted Cash Flow Analysis 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 affitto prima di una successiva messa a reddito a livelli di mercato e la sua vendita una volta che l'immobile è completamente locato a mercato.

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

conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto del mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data). Dal valore finale vengono detratti i costi di vendita.

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

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

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

Valutazione

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

€405.200.000
(Quattro cento cinque milioni due cento mila Euro)

L'ammontare sopra riportato rappresenta la sommatoria dei singoli valori di ogni Proprietà del portafoglio. Le Proprietà sono state valutate su base individuale e assumendo che vengano commercializzate in modo ordinato e non immesse sul mercato nello stesso momento.

Dettagli specifici delle singole valutazioni sono riportati nei Rapporti di Valutazione completi inclusi nella Sezione A del nostro rapporto rif. *IGD-GruppoIGD-CertVal-250630-ITA*.

Come richiestoci, riportiamo anche il Valore al lordo dei costi di acquisizione, che è pari a €411.256.911.

CONFIDENZIALITÀ

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.

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

Cushman & Wakefield | Gruppo IGD
Data di Valutazione: 30 Giugno 2025

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Valutazione di: Portafoglio Immobiliare

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.

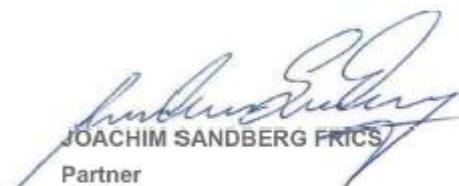
AFFIDAMENTO

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

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

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

IN NOME E PER CONTO DI C & W (U.K.) LLP, sede secondaria italiana



JOACHIM SANDBERG FRICS
Partner



MARIACRISTINA LARIA MRICS
Partner

Valuation Report

IGD SIHQ SpA

Report di Valutazione

Data del Report 21 luglio 2025

Data di Valutazione 30 giugno 2025

Aumento della Volatilità di Mercato Attualmente ci sono numerose tensioni geopolitiche in tutto il mondo, i cui esiti sono incerti. Esiste il potenziale per una rapida escalation che potrebbe produrre un impatto significativo sul commercio globale, sulle economie e sui valori immobiliari.

L'esperienza ha dimostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può cambiare rapidamente in caso di fluttuazioni delle condizioni di mercato. **È importante notare che le conclusioni riportate in questa relazione sono valide solo alla data di valutazione.** Ove opportuno, raccomandiamo di monitorare attentamente la valutazione, mentre continuiamo a monitorare la risposta dei mercati al contesto attuale.

Destinatario (o Cliente) IGD SIHQ 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 SIHQ	Galleria	CENTRO SARCA	Via Milanese 10,	Sesto San Giovanni
IGD SIHQ	Galleria	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIHQ	Ipar	PORTE DI NAPOLI	Via Santa Maria la Nova 1	Afragola
IGD SIHQ	Galleria + Retail Park	MONDOVICO	15 Piazza Cerea	Mondovì
IGD SIHQ	Galleria	I BRICCHI	2 Strada Pratoboschiero	Isola d'Asti
IGD SIHQ	Galleria	TIBURTINO	Via Nazionale Tiburtina	Martellona
IGD SIHQ	Galleria	NUOVA DARSENA	Via Darsena, 73 - 81	Ferrara
ALLIANCE SIHQ	Negoziò	ACQUILDA	112 Via Aquileia	Ravenna

Portafoglio Romania

PROPRIETÀ	TIPOLOGIA ASSET	DENOMINAZIONE	LOCALITÀ
Winmagazine	Shopping Centre	Galati	Galati
Winmagazine	Shopping Centre	Ramnicu Vuclea	Ramnicu Vuclea
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
Winmagazine	Shopping Centre	Slatina	Slatina

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Fine della Titolarità	Investimento
Incarico	Valutare il diritto di Piena Proprietà interamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, delle Proprietà sulla base del Fair Value alla data di valutazione conformemente ai termini di incarico sottoscritti tra CBRE e il destinatario (i destinatari) in data 17 Aprile 2025
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	<p>€ 454.412.000 (EURO) IVA esclusa.</p> <p>Confermiamo che il "Fair Value" sopra riportato, ai fini dell'informativa finanziaria secondo i Principi Contabili Internazionali (International Financial Reporting Standards o IFRS), coincide effettivamente con il "Valore di Mercato".</p> <p>Nel caso in cui una proprietà sia posseduta per una quota parte, o attraverso una forma di investimento indiretto o comproprietà, la nostra stima rappresenta la relativa percentuale rispetto il totale del valore delle proprietà, determinato assumendo una gestione amministrativa unitaria. La nostra valutazione non rappresenta necessariamente il valore degli interessi prodotti dalla eventuale forma di investimento indiretto attraverso la quale la proprietà è detenuta.</p> <p>La nostra opinione sul Fair Value (IFRS13) è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.</p>
Contratto di Servizio	<p>La nostra opinione di valore è basata sullo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima allegate.</p> <p>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.</p>
Assunzioni Speciali	Nessuna.
Conformità agli Standard Valutativi	<p>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.</p> <p>Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell'attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l'analisi in modo competente.</p> <p>Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nei documenti di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.</p> <p>La presente valutazione è un parere professionale ed è espressamente non destinata a servire come garanzia, assicurazione o a garantire qualsiasi particolare valore della proprietà in esame.</p>

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

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

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

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

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

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

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

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

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

Deroghe dalle Assunzioni Standard Nessuna.

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

Indipendenza Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuti da CBRE Valuation S.p.A. [o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia] dal Destinatario [o altre società facenti parti dello stesso gruppo] ammonta a meno del 50% dei ricavi totali avuti in Italia.

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

Conflitto di Interessi	<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>

Valuation Report

IGD SIIQ SpA

In fede

**Davide Cattarin****Managing Director**In nome e per conto di
CBRE Valuation S.p.A.+39 02 9974 6000
Davide.Cattarin@cbre.comCBRE 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

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2025
Confidential

Certificato di Valutazione

Milano, 24/07/2025

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

Alla cortese attenzione di dott. Zoia

Oggetto: Valutazione semestrale al 30 giugno 2025 del Portafoglio Immobiliare ad uso commerciale di proprietà IGD SiiQ S.p.A., comprendente 4 Ipermercati, 5 Gallerie, 1 Galleria + Retail Park, 2 Uffici, 1 Foresteria e 1 proprietà comprensiva di Medie Superfici.

Egregio Dottor Zoia,

A seguito dell'incarico da Voi conferitoci in data 5/05/2025, abbiamo operato le analisi necessarie per determinare il Valore di Mercato e il Canone di Mercato (come definiti nella Sezione 2) delle Vs. proprietà ubicate come indicato in tabella nella Sezione 1 della presente Lettera.

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2025
Confidential

1. Certificato di Valutazione

1.1. Oggetto di Valutazione

Il portafoglio di proprietà ad uso commerciale in analisi comprende 4 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'	17.121
2	Imola, Via G. Amendola ,129	Ipermercato	LEONARDO	15.862
3	Imola, Via G. Amendola ,129	Galleria Commerciale	LEONARDO	14.872
4	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna 2°piano- ex Hera	1.070
5	Bologna, Via dei Trattati Comunitari 1957-2007,13	Uffici	Sede Bologna - Librerie Coop	317
6	Livorno, Via Gino Graziani, 6	MSUs	FONTI	5.835
7	Bologna, Via dell'Arcoveggio	Foresteria	Arco campus	1.297
8	San Giovanni Teatino, Via Po	Ipermercato	CENTRO D'ABRUZZO	14.127
9	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Ipermercato	LUNGO SAVIO	7.476
10	Bologna, Via M.E. Lepido 184-186,	Galleria Commerciale	BORGO	7.017
11	Cesena, Via Arturo Carlo Jemolo, 110	Galleria Commerciale	LUNGO SAVIO	3.176
12	San Giovanni Teatino, Via Po	Galleria Commerciale	CENTRO D'ABRUZZO	16.181
13	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Ipermercato	LE MAIOLICHE	6.163
14	Faenza, Via Biasaura, 1/3	Galleria Commerciale	LE MAIOLICHE	25.318

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 2025:

- 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.

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2025
Confidential

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

1.3. Basi della Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Dicembre 2024 (in vigore dal 31 Gennaio 2025), che include l'International Valuation Standard (IVSC).

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Valore di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 4):

Valore di Mercato

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

Si riporta che ai fini della presente valutazione si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall'International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Dicembre 2024, in vigore dal 31 Gennaio 2025, (VPS 2 - Sezione 5):

Canone di Mercato

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

Condizioni di Mercato

C'è un grado di incertezza maggiore del solito riguardo agli eventi in corso in Medio Oriente e a come l'economia globale e i mercati immobiliari saranno influenzati. Ciò si aggiunge all'ambiguità derivante dalla decisione degli Stati Uniti di imporre dazi sulle importazioni a tutti i Paesi del mondo. Riconoscendo il potenziale di escalation e la possibilità che le condizioni di mercato cambino rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione e confermiamo che le conclusioni del nostro rapporto sono valide solo a quella data. Vi consigliamo di tenere la valutazione sotto regolare revisione. Per evitare dubbi, non stiamo segnalando Incertezza Materiale.

1.4. Principi Generali

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

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

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

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2025
Confidential

Il Dipartimento di Value and Risk Advisory conferma di aver ottenuto la Certificazione ISO 9001:2015 per l'attività di "Erogazione dei Servizi di Valutazione e di Consulenza Immobiliare" rilasciata da TÜV Rheinland in data 08.11.2021. Il Certificato n. 01 100 2117554 presenta validità dal 05.11.2024 al 04.11.2027.

1.5. Fonti delle Informazioni

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

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

- Tenancy Schedule contenente le consistenze delle singole unità e dettagli contrattuali;
- Fatturati al netto IVA delle Gallerie Commerciali, Parchi Commerciali, Ipermercati e Supermercati divisi per singola unità, mese ed anno per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e i primi tre mesi del 2025;
- Dati relativi ad altre voci di ricavo;
- Dati relativi alle voci di costo non recuperabili;
- Schede ESG;
- Certificazioni BREEAM ove disponibili.

1.6. Metodo di Valutazione

La proprietà in oggetto è stata analizzata utilizzando la Metodologia 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.

1.7. Valutazione

Portiamo alla vostra attenzione che la somma dei Valori di Mercato Netti dei beni elencati alla sezione 1 (Oggetto della Valutazione) è pari a € 384.385.000, mentre la somma dei Valori di Mercato Lordi arrotondati corrisponde a € 394.506.000 circa.

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

Proprietà: Portafoglio IGD

Luglio 2025
Confidential

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

In fede,



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



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



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



Agrate Brianza, 21 luglio 2025
Pos. n° 26953R04 – 26955R04

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 2025 del portafoglio immobiliare costituito da n. 11 immobili a destinazione commerciale e n. 2 aree di trasformazione, ubicati sul territorio italiano e da n. 2 immobili commerciali e n. 1 immobile terziario ubicati sul territorio rumeno, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, **KROLL Advisory S.p.A.** (di seguito **KROLL**) ha effettuato una perizia estimativa del portafoglio immobiliare in oggetto, indicatoci quale piena proprietà del GRUPPO IGD S.p.A. (di seguito **Cliente**), al fine di determinare alla data del 30 giugno 2025 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).

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@nec.kroll.com

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v.
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



Sezione 01
Lettera Valori

Definizioni

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

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

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

Valutazione” indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” Gli IVS definiscono la valutazione come un processo: “L’atto o il processo di giungere ad una conclusione di valore alla data di valutazione, predisposta in conformità agli IVS (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025¹; traduzione redatta a cura di KROLL).

“Valore di Mercato” indica “(...) l’ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025; 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

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. IVS define valuation as a process: “The act or process of forming a conclusion on a value as of a valuation date that is prepared in compliance with IVS. (RICS Red Book, English edition, January 2020)

Sezione 01
Lettera Valori

abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025; traduzione tratta da ed. italiana 2020).

“Assunzione speciale” indica “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe stata formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione. In alcune giurisdizioni, queste sono anche definite condizioni ipotetiche. (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2025).

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

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

Criteri di analisi

Le valutazioni Asset by Asset dell’intero portafoglio sono state effettuate considerando le condizioni previste dalle bozze dei contratti di locazione e affitto di ramo d’azienda e dai singoli “rent roll” forniti dalla Proprietà, rispecchianti la situazione locativa a giugno 2025.

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

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

- **Metodo comparativo** (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo Reddituale**: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
 - **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, basato:

Sezione 01
Lettera Valori

- sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
- sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- sull'attualizzazione, alla data di valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

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

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

KROLL, inoltre:

- Ha effettuato i sopralluoghi presso le Proprietà di Livorno, e San Benedetto del Tronto (CC Porto Grande) per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati (quali consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato dei luoghi, ecc.) necessari allo sviluppo delle valutazioni (analisi full). Per le altre proprietà di Gravina di Catania (CC Katanè), Palermo (CC La Torre), Ascoli Piceno (CC Città delle Stelle), Roma (CC Casilino), Conegliano Veneto (CC Conè), Rimini (CC Malatesta) e per le n. 3 Proprietà ubicate in Romania, KROLL non ha effettuato alcun sopralluogo ma si è avvalsa delle informazioni già in suo possesso e di quelle fornite dal Cliente (analisi desktop);
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha assunto i dati relativi le consistenze degli immobili, desunti dalla documentazione fornita dal Cliente;
- Ha considerato la bozza di contratto di locazione "tipo", i singoli importi dei canoni come da "rent-roll" e le relative clausole contrattuali (durata, spese assicurazione, spese di manutenzione, etc) forniti dal Cliente;
- Ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè

Sezione 01

Lettera Valori

considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;

- Ha considerato la situazione locativa in essere alla data della stima così come comunicata dal Cliente;
- Non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente;
- i valori espressi nel presente report sono in EURO;
- non ha considerato particolari assunzioni speciali a fini valutativi.

Contenuti del Rapporto

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

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

Sezione 01
Lettera Valori

Conclusioni

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

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

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

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 30 giugno 2025, il Valore di Mercato della piena proprietà degli immobili in oggetto, sia ragionevolmente espresso come segue:

Euro 427.925.000,00

(Euro Quattrocentoventottomilionicentoventicinquemila /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

I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

In data 5 giugno 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,15%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.

Il mercato immobiliare, caratterizzato da una persistente situazione di incertezza, resta di non facile lettura. La prospettiva continua ad essere segnata da un elevato grado di tensione, tuttavia è possibile intravedere margini di miglioramento nel breve-medio periodo in termini di operazioni di capital market; occorre dunque monitorare l'andamento delle transazioni e la propensione degli investitori sul settore immobiliare.

La presente nota esplicativa è stata inserita al fine di garantire trasparenza ed elementi di approfondimento sul contesto di mercato in cui è stata redatta la valutazione. Sottolineiamo l'importanza della data di valutazione, riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato mutino rapidamente con l'evolversi dei conflitti in corso, delle tensioni commerciali e delle politiche monetarie.

Agrate Brianza, 21 luglio 2025

Pos. n° 26953R04 – 26955R04

KROLL Advisory S.p.A.

Redatto da:

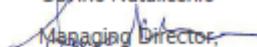
Gianluca Molli



Associate Director,
Retail, Special Divisions & Feasibility Dept.

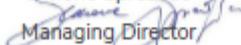
Supervisionato e controllato da:

Savino Natalicchio



Managing Director,
Special Divisions & Feasibility Dept.

Simone Spreafico



Managing Director,
Advisory & Valuation Dept.

1.11. // Il Regime speciale SIIQ: Quadro normativo e informativa sul rispetto dei requisiti da parte della società

Il Regime Speciale SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) è stato introdotto dall'art. 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (“**Legge Istitutiva**”) e, ulteriormente, disciplinato dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 7 settembre 2007, n. 174 (“**Regolamento Attuativo**”).

A fronte dell'esenzione dall'Ires e dall'Irap del reddito derivante dall'attività di locazione immobiliare, il Regime Speciale impone alle SIIQ di distribuire una percentuale minima degli utili generati da tale attività (“**Gestione Esente**”).

A seguito del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, la Gestione Esente comprende anche le plusvalenze e minusvalenze relative agli immobili destinati alla locazione e alle partecipazioni in SIIQ o SIINQ, nonché i proventi e le plusvalenze e minusvalenze relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare c.d. “Qualificati”.

Al fine di adempiere agli Obblighi Distributivi, le SIIQ devono distribuire (a pena di decadenza dal Regime Speciale): (i) in sede di approvazione del bilancio di esercizio, almeno il 70% dell'utile derivante dalla gestione esente resosi disponibile; (ii) entro il secondo esercizio successivo a quello di realizzo, il 50% degli utili corrispondenti alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, di partecipazioni in SIIQ o SIINQ e quote di fondi comuni di investimento immobiliare c.d. “Qualificati”.

La principale caratteristica del Regime Speciale è, quindi, costituita dalla possibilità di adottare, in presenza di determinati requisiti fissati dalla norma, uno specifico sistema di tassazione in cui l'utile è assoggettato a imposizione soltanto al momento della sua distribuzione ai soci, invertendo, nella sostanza, il principio impositivo tendente ad assoggettare a tassazione l'utile al momento della sua produzione in capo alla società che lo ha prodotto piuttosto che in sede di distribuzione.

Gli attuali requisiti necessari per accedere e permanere nel Regime Speciale possono essere così riassunti:

Requisiti Soggettivi

- costituzione in forma di società per azioni
- residenza fiscale in Italia ovvero - relativamente alle stabili organizzazioni in Italia svolgenti in via prevalente attività immobiliare - in uno degli stati membri dell'Unione Europea o aderenti all'Accordo sullo spazio economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze adottato ai sensi del comma 1 dell'art. 168-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi
- negoziazione delle azioni in mercati regolamentati

Requisiti Statutari

Lo statuto sociale deve necessariamente prevedere:

- le regole adottate in materia di investimenti
- i limiti alla concentrazione dei rischi all'investimento e di controparte
- il limite massimo di leva finanziaria consentito

Requisiti Oggettivi

- immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati alla locazione, partecipazioni in altre SIIQ/SIINQ, in SICAF e in fondi immobiliari "qualificati": almeno pari all'80% dell'attivo patrimoniale (c.d. "**Asset Test**")
- ricavi provenienti dall'attività di locazione, proventi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari "qualificati", plusvalenze realizzate su immobili destinati alla locazione: almeno pari all'80% dei componenti positivi del conto economico (c.d. "**Profit Test**")
- La mancata osservanza per tre esercizi consecutivi di una delle condizioni di prevalenza determina la definitiva cessazione dal regime speciale e l'applicazione delle regole ordinarie già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati

Requisiti Partecipativi

- limitata concentrazione della partecipazione di controllo (c.d. "**Requisito del controllo**"): nessun socio deve possedere più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili
- sufficiente diffusione e frazionamento del capitale sociale (c.d. "**Requisito del flottante**"): almeno il 25% del flottante deve essere detenuto da soci che, al momento dell'opzione, non possiedono più del 2% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili. Tale requisito non si rende applicabile alle società già quotate

Quanto alla verifica dei requisiti, la Legge Istitutiva prevede espressamente che i Requisiti Soggettivi e Statutari debbano essere posseduti già al momento dell'esercizio dell'opzione, mentre la verifica dei Requisiti Partecipativi e Oggettivi è rinviata alla chiusura del bilancio riferito al periodo in cui è esercitata l'opzione e, in occasione di ogni chiusura di esercizio, per la verifica del mantenimento.

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI, OGGETTIVI E PARTECIPATIVI

I Requisiti Soggettivi risultano soddisfatti in quanto IGD SIIQ S.p.A. è una società costituita in forma di società per azioni, con sede sociale e residenza ai fini fiscali in Italia, le cui azioni sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento STAR.

Alla luce della situazione patrimoniale e reddituale della Capogruppo al 30 giugno 2024, al pari di quanto verificato al termine dell'esercizio 2023, 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 2024, si conferma che, in conformità alle delibere adottate negli esercizi precedenti, l'Assemblea degli Azionisti del 16 aprile 2025 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 di destinare parte dell'incremento delle Altre riserve di utili disponibili derivanti dalla gestione esente, liberatesi per effetto della dismissione nel corso dell'esercizio 2024 di 8 ipermercati, 3 supermercati e 2 gallerie commerciali, all'erogazione di un dividendo per Euro 11.034.190,30

1.12. // Eventi successivi alla chiusura

In data 31 luglio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Central" situato a Vaslui, città di circa 55.000 abitanti a oltre 300 chilometri a nord di Bucarest. Il centro si estende di una superficie (GLA) di 3.621 metri quadrati e ospita 26 punti vendita full occupancy, tra cui key tenants come Carrefour Market, Pepco e Jolidon. Il controvalore complessivo è pari a circa 2,2 milioni di Euro. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

1.13. // Prospettive per l'esercizio in corso

Il Gruppo prevede che il trend positivo del primo semestre 2025 si confermi anche nel secondo. Per tale ragione, ritiene di aumentare la guidance FFO per l'intero esercizio 2025 dai 38 milioni di Euro comunicati a marzo 2025 a 39 milioni di Euro (+2,6%), con una crescita stimata rispetto al dato al 31 dicembre 2024 del 9,6%.

1.14. // Operazioni infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato.

Per il dettaglio dei rapporti intercorsi con parti correlate nel corso del primo semestre 2025 si veda l'apposito paragrafo della Nota Integrativa.

1.15. // Azioni Proprie

Alla data del 30 giugno 2025 IGD non possiede azioni proprie.

1.16. // Attività di ricerca e sviluppo

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

1.17. // Operazioni significative

Si segnala che nel corso del primo semestre 2025 non sono state realizzate operazioni significative non ricorrenti né operazioni atipiche e/o inusuali con soggetti terzi o tra società del Gruppo, così come definite nella comunicazione Consob del 28 luglio 2006.

2. GRUPPO IGD BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2025

2.1 // Conto economico consolidato

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2025 (A)	30/06/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
Ricavi	1	63.844	69.102	(5.258)
Ricavi verso terzi		57.386	58.499	(1.113)
Ricavi verso parti correlate		6.458	10.603	(4.145)
Altri proventi	2.1	4.430	4.074	356
Altri proventi verso terzi		2.488	2.163	325
Altri proventi verso parti correlate		1.942	1.911	31
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	1.251	84	1.167
Ricavi e proventi operativi		69.525	73.260	(3.735)
Variazione delle rimanenze	6	(1.226)	162	(1.388)
Ricavi e variazioni delle rimanenze		68.299	73.422	(5.123)
Costi di realizzazione	6	(78)	(193)	115
Costi per servizi	3	(8.925)	(8.920)	(5)
Costi per servizi verso terzi		(6.592)	(6.310)	(282)
Costi per servizi verso parti correlate		(2.333)	(2.610)	277
Costi del personale	4	(6.549)	(5.655)	(894)
Altri costi operativi	5	(5.220)	(4.634)	(586)
Costi operativi		(20.772)	(19.402)	(1.370)
Ammortamenti e Accantonamenti		(1.130)	(1.004)	(126)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze		38	(414)	452
Svalutazione crediti		(375)	(348)	(27)
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso		(2.876)	(18.386)	15.510
Rivalutazione netta acquisizione		0	0	0
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	7	(4.343)	(20.152)	15.809
Risultato operativo		43.184	33.868	9.316
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	8	(496)	(29.100)	28.604
Proventi finanziari		249	287	(38)
Proventi finanziari verso terzi		249	287	(38)
Oneri finanziari		(31.901)	(37.151)	5.250
Oneri finanziari verso terzi		(31.854)	(37.069)	5.215
Oneri finanziari verso parti correlate		(47)	(82)	35
Gestione finanziaria	9	(31.652)	(36.864)	5.212
Risultato prima delle imposte		11.036	(32.096)	43.132
Imposte sul reddito	10	(436)	(448)	12
UTILE/(PERDITA) NETTO DEL PERIODO		10.600	(32.544)	43.144
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza di azionisti terzi		0	0	0
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo di competenza della Capogruppo		10.600	(32.544)	43.144
- utile/(perdita) base per azione	11	0,096	(0,295)	0,391
- utile/(perdita) diluito per azione	11	0,096	(0,295)	0,391

2.2 // Conto economico complessivo consolidato

(importi in migliaia di Euro)	30/06/2025	30/06/2024
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	10.600	(32.544)
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	(101)	3.111
Effetti fiscali degli strumenti finanziari derivati di copertura	24	(747)
Riserva di conversione	(149)	(272)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/perdita del periodo	(226)	2.092
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO	10.374	(30.452)
Utile/(Perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0	0
TOTALE UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO DEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA CAPOGRUPPO	10.374	(30.452)

2.3 // Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

(importi in migliaia di euro)	Nota	30/06/2025 (A)	31/12/2024 (B)	Variazione (A)-(B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	12	768	833	(65)
Avviamento	13	6.567	6.648	(81)
		7.335	7.481	(146)
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	14	1.672.689	1.671.834	855
Fabbricato	15	6.440	6.563	(123)
Impianti e macchinari	16	73	86	(13)
Attrezzature e altri beni	16	2.046	2.388	(342)
Immobilizzazioni in corso e acconti	17	2.516	2.484	32
		1.683.764	1.683.355	409
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	18	4.561	4.685	(124)
Crediti vari e altre attività non correnti	19	162	140	22
Partecipazioni	20	106.005	106.005	0
Attività finanziarie non correnti	21	176	176	0
Attività per strumenti derivati	40	0	2.155	(2.155)
		110.904	113.161	(2.257)
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		1.802.003	1.803.997	(1.994)
ATTIVITA' CORRENTI:				
Rimanenze e acconti	22	20.775	21.989	(1.214)
Crediti commerciali e altri crediti	23	7.888	10.542	(2.654)
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	24	461	808	(347)
Altre attività correnti	25	4.231	2.889	1.342
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	26	3.556	4.741	(1.185)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		36.911	40.969	(4.058)
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		0	8.520	(8.520)
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		1.838.914	1.853.486	(14.572)
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale sociale		650.000	650.000	0
Altre riserve		340.581	380.388	(39.807)
Utile/(perdite) a nuovo del gruppo		(33.194)	(30.031)	(3.163)
Utile/(perdita) del periodo		10.600	(30.084)	40.684
Patrimonio netto di gruppo		967.987	970.273	(2.286)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza		0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)	27	967.987	970.273	(2.286)
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti finanziari derivati	40	3.148	3.749	(601)
Passività finanziarie	28	764.588	741.603	22.985
Fondo trattamento di fine rapporto	29	2.792	2.889	(97)
Passività per imposte differite	18	13.323	14.788	(1.465)
Fondi per rischi e oneri futuri	30	5.296	7.756	(2.460)
Debiti vari e altre passività	31	6.734	6.358	376
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	32	4.465	4.465	0
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		800.346	781.608	18.738
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie	33	39.997	69.788	(29.791)
Debiti commerciali e altri debiti	34	14.342	13.731	611
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	35	203	1.395	(1.192)
Passività per imposte	36	2.278	1.461	817
Altre passività	37	13.761	15.230	(1.469)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		70.581	101.605	(31.024)
TOTALE PASSIVITA' (G=E+F)		870.927	883.213	(12.286)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D+G)		1.838.914	1.853.486	(14.572)

2.4 // Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) del periodo	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 31/12/2024	650.000	380.388	(30.031)	(30.084)	970.273	0	970.273
Utile/(perdita) del periodo	0	0	0	10.600	10.600	0	10.600
Valutazione derivati cash flow hedge	0	(77)	0	0	(77)	0	(77)
Altri utili (perdite) complessivi	0	(149)	0	0	(149)	0	(149)
Totale utili (perdite) complessivo	0	(226)	0	10.600	10.374	0	10.374
Ripartizione della perdita 2024							
Distribuzione dividendi	0	(11.034)	0	0	(11.034)	0	(11.034)
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Affrancamento riserva di rivalutazione	0	(1.626)	0	0	(1.626)	0	(1.626)
Destinazione perdita 2024	0	(26.921)	(3.163)	30.084	0	0	0
Saldo al 30/06/2025	650.000	340.581	(33.194)	10.600	967.987	0	967.987

(Importi in migliaia di Euro)	Capitale sociale	Altre riserve	Utile (perdite) esercizi precedenti	Utile (perdita) dell'esercizio	Patrimonio netto del gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	650.000	453.079	(20.814)	(81.732)	1.000.533	0	1.000.533
Utile/(perdita) dell'esercizio	0	0	0	(30.084)	(30.084)	0	(30.084)
Valutazione derivati cash flow hedge	0	(223)	0	0	(223)	0	(223)
Altri utili (perdite) complessivi	0	47	0	0	47	0	47
Totale utili (perdite) complessivo	0	(176)	0	(30.084)	(30.260)	0	(30.260)
Ripartizione della perdita 2023							
Riclassifica riserva Fair Value	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi non distribuiti anni precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Destinazione perdita 2023	0	(72.515)	(9.217)	81.732	0	0	0
Saldo al 31/12/2024	650.000	380.388	(30.031)	(30.084)	970.273	0	970.273

2.5 // Rendiconto finanziario consolidato

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	Nota	30/06/2025	31/12/2024
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DEL PERIODO:			
Risultato del periodo		10.600	(30.084)
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di periodo:			
Imposte del periodo	10	436	288
Oneri/(proventi) finanziari	9	31.652	67.135
Ammortamenti e accantonamenti	7	1.130	3.348
Svalutazione crediti	7	375	1.136
Svalutazione/(Ripristini) di valori di immobilizzazioni in corso e lavori in corso di costruzione	7	(38)	732
Variazioni di fair value - (incrementi)/decrementi	7	2.876	31.141
(Plusvalenze)/Minusvalenze da gestione partecipazioni/cessione asset	8	496	29.150
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti		844	802
TOTALE CASH FLOW PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		48.371	103.648
Oneri finanziari netti pagati		(22.110)	(44.965)
TFR, TFM e salario variabile		(940)	(1.393)
Imposte sul reddito pagate		(1.402)	(899)
TOTALE CASH FLOW NETTO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		23.919	56.391
Variazione delle rimanenze		1.226	1.192
Variazione dei crediti commerciali		2.626	(1.744)
Variazione altre attività		(1.240)	5.201
Variazione debiti commerciali		(717)	(9.482)
Variazione altre passività		(4.049)	(5.095)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA (A)		21.765	46.463
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	12	(135)	(333)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali		0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali		(6.183)	(19.063)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali		9.401	3.595
(Investimenti) in partecipazioni		0	(10)
Effetto operazione FOOD		0	153.165
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		3.083	137.354
Variazione di attività finanziarie non correnti		0	(2)
Affrancamento riserva rivalutazione		(406)	0
Distribuzione dividendi	27	(10.958)	0
Canoni pagati per locazioni operative		(4.457)	(8.829)
Incassi per nuovi finanziamenti e per altre attività di finanziamento		600.000	15.756
Rimborso di finanziamenti e di altre attività di finanziamento		(610.144)	(192.069)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)		(25.965)	(185.144)
Differenze cambio da conversione bilanci in valuta (D)		(68)	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C+D)		(1.185)	(1.328)
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	33	4.741	6.069
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	33	3.556	4.741

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 2025 è stato approvato ed autorizzato alla pubblicazione dal Consiglio di Amministrazione in data 5 agosto 2025.

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 2025 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 2024, al quale si rimanda.

Schemi adottati

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

A) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2025:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”. Il documento richiede ad un’entità di identificare una metodologia, da applicare in maniera coerente, volta a verificare se una valuta possa essere convertita in un’altra e, quando ciò non sia possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l’informativa da fornire in nota integrativa. L’adozione di tale emendamento 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 hanno concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2025:

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7”. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dal post-implementation review dell’IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l’obiettivo di:
 - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l’assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un’entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7”. Il documento ha l’obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
 - un chiarimento riguardo all’applicazione dei requisiti di “own use” a questa tipologia di contratti;
 - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
 - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l’effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un’entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

C) Nuovi IFRS accounting standards, emendamenti ed interpretazioni 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 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato “Annual Improvements Volume 11”. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull’implementazione dell’IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l’obiettivo di migliorare la presentazione

degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
- Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures. Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
 - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
 - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

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

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 2025 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 2024, 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 30.06.2025	5,0777
Cambio medio I° Semestre 2025	5,0037
Cambio Spot al 31.12.2024	4,9741
Cambio medio 2024	4,9746
Cambio Spot al 30.06.2024	4,9771
Cambio medio I° Semestre 2024	4,9743

Ragione sociale	Sede Legale	Nazione	Capitale Sociale	Valuta	Quota % consolidata di Gruppo	Imprese partecipanti	% di partecipazione sul capitale	Attività Svolta
Capogruppo								
IGD SIIQ S.p.A.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	650.000.000,00	Euro				Gestione Centri Commerciali
Imprese controllate e consolidate con il metodo integrale								
IGD Service S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	60.000.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali e servizi
Porta Medicea S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	7.227.679,23	Euro	100%	IGD Service S.r.l.	100,00%	Società di costruzione e commercializzazione
Alliance SIIQ S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	50.000,00	Euro	100%	IGD SIIQ S.p.A.	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Win Magazin S.A.	Bucarest	Romania	113.715,30	Lei	100%	IGD Service S.r.l. 99,9% IGD SIIQ S.p.A. 0,1%	100,00%	Gestione Centri Commerciali
Winmarkt management S.r.l.	Bucarest	Romania	1.001.000	Lei	100%	Win Magazin S.A.	100,00%	Servizi Agency e facility management
Arco Campus S.r.l.	Bologna via trattati comunitari Europei 1957-2007	Italia	1.500.000,00	Euro	99,98%	IGD SIIQ S.p.A.	99,98%	Attività di gestione di immobili, impianti ed attrezzature sportive, costruzione, compravendita, locazione di immobili, da destinare ad attività commerciali sportive
Imprese collegate consolidate con il metodo del patrimonio netto								
Fondo Juice	Milano, via San Paolo 7	Italia	64.165.000,00	Euro	40%*	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati
Fondo FOOD	Milano, via San Paolo 7	Italia	258.000.000,00	Euro	40%**	IGD SIIQ S.p.A.	40%	Proprietà Ipermercati/supermercati/Gallerie commerciali

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

** IGD SIIQ detiene 5.162 quote di classe B pari al 40% del capitale del fondo

Si segnala che IGD SIIQ S.p.A., direttamente e indirettamente, detiene il controllo di alcuni Consorzi per la gestione dei centri commerciali (costi delle parti comuni e attività

promozionale). Tali Consorzi, come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2024, non sono consolidati in relazione alla scarsa significatività degli stessi.

Ragione sociale	Rapporto di controllo	% controllo	Sede Legale
Consorzio dei proprietari CC Leonardo	Controllata diretta	54,30%	VIA AMENDOLA 129, IMOLA (BO)
Consorzio dei proprietari CC I Bricchi	Controllata diretta	72,25%	VIA PRATO BOSCHIERO, ISOLA D'ASTI (LOC MOLINI)
Consorzio del centro commerciale Katanè	Controllata diretta	74,91%	VIA QUASIMODO, GRAVINA DI CATANIA LOC SAN PAOLO
Consorzio del centro commerciale Conè	Controllata diretta	74,49%	VIA SAN GIUSEPPE SNC, QUARTIERE DELLO SPORT CONEGLIANO (TV)
Consorzio del centro commerciale La Torre-Palermo	Controllata diretta	72,80%	VIA TORRE INGASTONE, PALERMO LOC BORGONUOVO
Consorzio dei proprietari del centro commerciale Centrosarca	Controllata diretta	62,50%	VIA MILANESE, SESTO SAN GIOVANNI (MI)
Consorzio Porta a Mare Mazzini	Controllata diretta	85,00%	VIA FURIO DIAZ 3 - LIVORNO
Consorzio Centro Le Maioliche	Controllata diretta	70,52%	VIA BISAURA N.13, FAENZA (RA)
Consorzio ESP	Controllata diretta	64,59%	VIA MARCO BUSSATO 74, RAVENNA (RA)
Consorzio Proprietari Puntadiferro	Controllata diretta	62,34%	Piazzale della Cooperazione 4, FORLI' (FC)
Consorzio dei proprietari del compendio commerciale del Commendone	Controllata diretta	52,60%	Via Ecuador snc, Grosseto
Consorzio centro commerciale Le Porte di Napoli	Controllata diretta	70,56%	Via S. Maria La Nuova, Afragola (NA)
Consorzio Darsena	Controllata indiretta	77,12%	Via Darsena 75 - Ferrara (FE)
Consorzio Centro Commerciale Casilino	Controllata diretta	66,84%	Via Casilina 1011 - (Roma)

b) Principi di consolidamento

Il bilancio consolidato comprende i bilanci della Capogruppo IGD SIIQ S.p.A., delle società controllate (direttamente e indirettamente) e collegate redatti al 30 giugno 2025. Le situazioni contabili delle società controllate e collegate sono redatte adottando per ciascuna chiusura contabile i medesimi principi contabili della controllante. I principali criteri di consolidamento adottati nella stesura del bilancio consolidato sono i seguenti:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito al Gruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo; tale controllo esiste quando il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo dell'integrazione lineare; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale,

prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario di Gruppo. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio di Gruppo l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea della situazione patrimoniale-finanziaria e del conto economico;

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

2.6.3. Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze, che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio consolidato. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa

l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto, non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dal Gruppo nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel Bilancio consolidato o per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari e rimanenze

La valutazione del portafoglio immobiliare è effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 31 dicembre, utilizzando le perizie di valutazione redatte da Esperti Indipendenti incaricati dalla Società, la cui selezione è basata sui seguenti criteri: (i) adeguata e riconosciuta qualificazione professionale a livello europeo, (ii) competenza specialistica nel segmento "retail", (iii) onorabilità e indipendenza. Gli incarichi conferiti agli Esperti Indipendenti sono oggetto di delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della Società. La Società, in linea con le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie best practices di settore, si è dotata già da tempo di una specifica procedura aziendale che definisce le regole di selezione degli Esperti Indipendenti e di gestione dei flussi informativi caratterizzanti il processo di valutazione al *Fair Value* dei beni immobili.

Per la valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2025 la Società si è avvalsa dei seguenti Esperti Indipendenti: (i) CBRE Valuation S.p.A., (ii) KROLL Advisory S.p.A., (iii) Cushman & Wakefield LLP e (iv) Jones Lang LaSalle S.p.A.. Tenuto conto della riconosciuta competenza specialistica nel segmento retail, la Società ritiene che le risultanze e le assunzioni utilizzate dagli Esperti Indipendenti siano rappresentative del mercato di riferimento.

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

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

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

Con il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF) il valore di mercato di un investimento immobiliare è determinato dalla somma dei valori attuali dei flussi di cassa netti da esso generati per un periodo di anni variabile in base alla durata dei contratti in essere. Durante il periodo, allo scadere dei contratti, il canone utilizzato per la determinazione dei ricavi viene sostituito con il canone di mercato (ERV) stimato dal valutatore, tenendo anche in considerazione il canone contrattuale percepito, di modo che all'ultimo anno del DCF i ricavi siano costituiti interamente da canoni di mercato. Al termine di tale periodo si ipotizza che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato (gross cap out) per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

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

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

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

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

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

Le informazioni trasmesse dalla Società agli Esperti Indipendenti, le assunzioni ed i Metodi di valutazione da questi utilizzati sono validate dal Direttore Generale che, coadiuvato da l'Head of Investment Planning, Control & Portfolio Evaluations, è responsabile del 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.

Gli Esperti Indipendenti hanno tenuto conto degli indicatori ESG in ogni immobile e conseguentemente riflesso nei flussi di cassa alla base del modello valutativo una componente di costo. Tale componente incorpora eventuali oneri di manutenzione straordinaria in capo alla proprietà, tra cui anche costi connessi ad opere per migliorare l'efficientamento energetico, collegati alle linee guida del piano pluriennale e alle ambizioni aziendali, pur non rappresentando una stima puntuale degli stessi, anche in considerazione del fatto che non sussistono ancora obblighi regolamentari che impongono alla società il sostenimento di determinati costi.

Gli Esperti Indipendenti evidenziano infatti nei propri rapporti valutativi che allo stato attuale non sono ancora disponibili parametri oggettivi e banche dati specifiche per riflettere in maniera puntuale nelle valutazioni immobiliari gli impatti correlati alle tematiche ESG.

I medesimi indicano altresì che per immobili che raggiungono buoni/ottimi livelli di efficientamento energetico c'è un apprezzamento diverso nel mercato immobiliare, in quanto l'immobile sarebbe in grado di attrarre tenant di alto standing. Pertanto, gli elementi relativi all'efficientamento energetico vengono riflessi in maniera indiretta nella valutazione immobiliare ed il Valore di Mercato stesso ne esprime le qualità in maniera implicita.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD è stato valutato secondo modelli di determinazione del fair value di Livello 3, in quanto gli input direttamente/indirettamente non osservabili sul mercato, utilizzati nei modelli di valutazione, sono preponderanti rispetto agli input osservabili sul mercato.

Nella seguente tabella è riportato il portafoglio immobiliare del Gruppo IGD, distinto per tipologia di immobile, valutato al fair value al 30 giugno 2024, ad esclusione dei progetti in corso (iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso) in quanto valutati al minore tra il costo e il valore di mercato espresso dalla perizia e non al fair value.

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

- il tasso di attualizzazione;
- il tasso Gross cap out;

- i canoni annuali di mercato per metro quadrato.

FAIR VALUE MEASUREMENTS 30/06/2025 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	1.361.543
Ipermercati e supermercati	0	0	183.724
Altro	0	0	14.899
Totale investimenti immobiliari Italia	0	0	1.560.165
Investimenti immobiliari Romania:			
Gallerie Commerciali	0	0	102.120
Office Building	0	0	2.900
Totale investimenti immobiliari Romania	0	0	105.020
Investimenti immobiliari Gruppo IGD	0	0	1.665.185
Diritto d'uso (IFRS 16)			
Diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	7.524
Totale diritto d'uso (IFRS 16)	0	0	7.524
Attività destinate alla vendita			
Attività destinate alla vendita	0	0	-
Totale attività destinate alla vendita	0	0	-
Totale Investimenti immobiliari Gruppo IGD valutati al Fair Value	0	0	1.672.709

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 2025, 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2024:

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2025		GROSS CAP OUT 30/06/2025		Canone annuale €/mq 30/06/2025	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,10%	12,00%	7,07%	14,08%	6	480
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,59%	8,13%	6,74%	7,64%	94	198
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	8,50%	10,70%	7,08%	27,30%	37	207

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 31/12/2024		GROSS CAP OUT 31/12/2024		Canone annuale €/mq 31/12/2024	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,00%	12,00%	6,68%	14,23%	6	522
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,59%	8,13%	6,68%	7,62%	94	195
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	8,50%	10,60%	7,18%	26,57%	36	214

Portafoglio	Metodo di valutazione	Tasso di attualizz. 30/06/2024		GROSS CAP OUT 30/06/2024		Canone annuale €/mq 30/06/2024	
		min	max	min	max	min	max
TOTALE GALLERIE/RP	Reddittuale (DCF)	7,00%	11,90%	6,70%	13,98%	6	523
TOTALE IPER/SUPER	Reddittuale (DCF)	6,47%	8,01%	6,69%	7,48%	93	195
TOTALE WINMARKT	Reddittuale (DCF)	6,36%	10,60%	7,32%	26,08%	41	214

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 2025.

Sensitivity al 30.06.2025

Asset class	Ipermercati e supermercati	Gallerie Commerciali e retail park	Altro	Investimenti immobiliari Romania	Totale
Valore di mercato al 30/06/2025	(6.576)	(42.545)	(591)	(3.320)	(53.032)
+0,5 tasso attualizzazione					
Valore di mercato al 30/06/2025	6.513	43.782	577	3.210	54.082
-0,5 tasso di attualizzazione					
Valore di mercato al 30/06/2025	(7.019)	(42.052)	(361)	(2.970)	(52.402)
+0,5 Exit cap rate					
Valore di mercato al 30/06/2025	7.898	47.266	363	3.580	59.107
-0,5 Exit cap rate					
Valore di mercato al 30/06/2025 + 0,5 tasso att.	(13.244)	(82.282)	(903)	(6.260)	(102.689)
+0,5 Exit cap rate					
Valore di mercato al 30/06/2025 -0,5 tasso att.	15.032	92.060	981	6.480	114.553
-0,5 Exit cap rate					
Valore di mercato al 30/06/2025 +0,5 tasso att.	1.046	3.105	(218)	190	4.123
-0,5 Exit cap rate					
Valore di mercato al 30/06/2025 -0,5 tasso att.	(747)	806	677	490	1.226
+0,5 Exit cap rate					

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

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

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

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

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verificano eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi

finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

Il Gruppo ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile il Gruppo ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelle utilizzate ai fini dei test d'impairment.

Fair value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore di mercato determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato avvalendosi, nello specifico, di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il Livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 13: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (Livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

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

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

Il Gruppo accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile, ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. Il Gruppo ha in essere contenziosi di natura legale e/o fiscale riguardanti problematiche articolate e complesse che sono soggette a diversi gradi di incertezza connessi a fatti e circostanze inerenti, alla giurisdizione e alle differenti leggi applicabili. È pertanto complesso predire con certezza l'esborso che ne deriverà ed è quindi possibile che il valore

dei fondi per rischi e oneri del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

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

2.6.4. Informativa per segmenti operativi

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

CONTO ECONOMICO	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Totale ricavi e proventi operativi	63.844	69.102	4.430	4.074	1.251	84	0	0	69.525	73.260
Costo del venduto e altri costi da trading	0	0	0	0	(1.523)	(285)	0	0	(1.523)	(285)
Costi diretti (a)	(9.265)	(10.119)	(3.495)	(2.876)	0	0	0	0	(12.760)	(12.995)
Spese generali (b)	0	0	0	0	0	0	(6.557)	(6.308)	(6.557)	(6.308)
Totale costi operativi (a)+(b)	(9.265)	(10.119)	(3.495)	(2.876)	0	0	(6.557)	(6.308)	(19.317)	(19.303)
(Ammortamenti e accantonamenti)	(1.311)	(707)	(60)	(37)	0	0	(292)	(260)	(1.663)	(1.004)
(Svalutazione)/Ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	26	(220)	0	0	12	(194)	0	0	38	(414)
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(2.876)	(18.386)	0	0	0	0	0	0	(2.876)	(18.386)
Totale Amm.ti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(4.161)	(19.313)	(60)	(37)	12	(194)	(292)	(260)	(4.501)	(19.804)
RISULTATO OPERATIVO	50.418	39.670	875	1.161	(260)	(395)	(6.849)	(6.568)	44.184	33.868

RICAVI DA IMMOBILI DI PROPRIETA'	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24	30-giu-25	30-giu-24
	NORD		CENTRO-SUD-ISOLE		ESTERO		TOTALE	
<i>RICAVI LOCAZIONI E AFFITTI</i>	30.286	34.644	21.807	22.840	4.501	4.820	56.594	62.304
<i>RICAVI UNA TANTUM</i>	0	18	0	0	0	0	0	18
<i>AFFITTO SPAZI TEMPORANEI</i>	1.290	1.233	767	672	0	0	2.057	1.905
<i>ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA</i>	52	76	565	37	0	2	617	115
TOTALE	31.628	35.971	23.139	23.549	4.501	4.822	59.268	64.342

STATO PATRIMONIALE	30-giu-25	31-dic-24	30-giu-25	31-dic-24	30-giu-25	31-dic-24	30-giu-25	31-dic-24	30-giu-25	31-dic-24
	ATTIVITA' IMMOBILIARE CARATTERISTICA		ATTIVITA' DI SERVIZI		PROGETTO "PORTA A MARE"		INDIVISO		TOTALE	
Investimenti immobiliari	1.672.689	1.671.834	0	0	0	0	0	0	1.672.689	1.671.834
Immobilizzazioni in corso	2.516	2.484	0	0	0	0	0	0	2.516	2.484
Attività immateriali	5.560	5.641	1.213	1.262	0	0	562	578	7.335	7.481
Altre attività Materiali	1.721	2.168	22	71	0	0	6.816	6.798	8.559	9.037
Attività non correnti destinate alla vendita	0	8.520	0	0	0	0	0	0	0	8.520
Crediti vari e altre attività non correnti	0	0	0	0	0	0	162	140	162	140
Partecipazioni	105.983	105.983	0	0	0	0	22	22	106.005	106.005
CCN	(17.072)	(16.386)	492	1.275	19.625	20.484	(274)	(962)	2.771	4.411
Fondi	(3.904)	(6.210)	(1.543)	(1.601)	0	(48)	(2.641)	(2.786)	(8.088)	(10.645)
Debiti e altre passività non correnti	(4.822)	(5.681)	0	0	(4.039)	(4.039)	(2.338)	(1.103)	(11.199)	(10.823)
Imposte differite passive/(attive) nette	(11.741)	(13.059)	0	0	2.559	2.559	420	397	(8.762)	(10.103)
Attività e (Passività) nette per strumenti derivati	0	0	0	0	0	0	(3.148)	(1.594)	(3.148)	(1.594)
Capitale investito netto	1.750.930	1.755.294	184	1.007	18.145	18.956	2.306	1.490	1.768.840	1.776.747

2.6.5. Note al Bilancio consolidato

Nota 1) Ricavi e proventi operativi

	Nota	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Ricavi	1	63.844	69.102	(5.258)
Ricavi verso terzi		57.386	58.499	(1.113)
Ricavi verso parti correlate		6.458	10.603	(4.145)
Altri proventi	2.1	4.430	4.074	356
Altri proventi verso terzi		2.488	2.163	325
Altri proventi verso parti correlate		1.942	1.911	31
Ricavi vendita immobili da trading	2.2	1.251	84	1.167
Ricavi e proventi operativi		69.525	73.260	(3.735)

Al 30 giugno 2025, il Gruppo IGD ha realizzato ricavi totali pari a Euro 69.525 migliaia, inclusi Euro 1.251 migliaia di ricavi da trading, riferiti alla vendita di tre unità abitative e quattro box auto relativi al sub-ambito residenziale delle Officine Storiche.

Il decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, pari a Euro 3.735 migliaia, è principalmente riconducibile agli effetti dell'apporto, avvenuto in data 23 aprile 2024, nel fondo immobiliare Food, di otto ipermercati, tre supermercati e due gallerie commerciali, solo parzialmente compensati dall'incremento delle voci 'Altri ricavi' e 'Ricavi da trading'.

Nota 1.1) Ricavi

	Nota	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.1	5.127	9.692	(4.565)
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.2	892	908	(16)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	a.3	0	102	(102)
Supermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso terzi	a.3	0	73	(73)
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	a	6.019	10.775	(4.756)
Gallerie di proprietà, uffici e city center	b.1	51.042	51.559	(517)
Locazioni		9.666	10.229	(563)
Verso parti correlate		190	239	(49)
Verso terzi		9.476	9.990	(514)
Affitti d'azienda		41.376	41.330	46
Verso parti correlate		935	385	550
Verso terzi		40.441	40.945	(504)
Gallerie di proprietà di terzi	b.2	4.250	4.424	(174)
Locazioni		234	253	(19)
Verso parti correlate		0	18	(18)
Verso terzi		234	235	(1)
Affitti d'azienda		4.016	4.171	(155)
Verso parti correlate		103	102	1
Verso terzi		3.913	4.069	(156)
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee	b.3	2.533	2.344	189
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee		2.430	2.279	151
Ricavi contatti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		103	65	38
TOTALE GALLERIE	b	57.825	58.327	(502)
TOTALE GENERALE	a+b	63.844	69.102	(5.258)
di cui correlate		6.458	10.603	(4.145)
di cui terzi		57.386	58.499	(1.113)

I ricavi totali registrano un decremento pari a Euro 5.258 migliaia rispetto all’analogo periodo dell’esercizio precedente.

In particolare, i ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati risultano in decremento per circa Euro 4.756 migliaia principalmente a seguito del conferimento, avvenuto in data 23 aprile 2024, nel fondo immobiliare Food, di otto ipermercati e tre supermercati.

I ricavi da locazioni e affitti d’azienda relativi a gallerie di proprietà, uffici e city center risultano in calo per Euro 502 migliaia, per effetto sia del conferimento nel fondo immobiliare Food, nella medesima data, di due gallerie commerciali, sia delle cessioni avvenute nel primo semestre 2025 di due gallerie commerciali da parte della società controllata rumena Win Magazin. Gli effetti economici di tali operazioni risultano solo parzialmente compensati dagli adeguamenti ISTAT e dalle nuove aperture registrate nel corso del semestre.

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

Nota 2.1) Altri proventi

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Sopravvenienze attive	147	27	120
Ricavi per direzione Centri	1.686	1.557	129
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti	332	406	(74)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	212	142	70
Ricavi per commercializzazione	111	31	80
Altri proventi verso terzi	2.488	2.163	325
Ricavi per direzione Centri vs correlate	1.620	1.743	(123)
Ricavi per commercializzazione vs correlate	27	67	(40)
Altri ricavi verso correlate	295	101	194
Altri proventi verso parti correlate	1.942	1.911	31
Altri proventi	4.430	4.074	356

Al 30 giugno 2025, gli “Altri proventi” si attestano ad Euro 4.430 migliaia, registrando un incremento pari ad Euro 356 migliaia rispetto al dato del corrispondente periodo dell’esercizio precedente pari ad Euro 4.074 migliaia. Tale variazione è riconducibile principalmente ai seguenti fattori:

- sopravvenienze attive, pari ad Euro 147 migliaia, in crescita di Euro 120 migliaia rispetto al primo semestre 2024, relative principalmente al recupero di costi non più dovuti e alla rilevazione di componenti positivi non previsti;
- ricavi per direzione Centri verso terzi, pari ad Euro 1.686 Migliaia, in aumento per Euro 129 migliaia rispetto allo stesso periodo del 2024, grazie al rafforzamento dell’attività di gestione diretta su immobili di proprietà terzi;
- ricavi per Pilotage e oneri di cantiere, pari ad Euro 212 migliaia, evidenziano un incremento di Euro 70 migliaia, riflettendo una maggiore attività tecnica e progettuale;

- ricavi per commercializzazione verso terzi, pari ad Euro 111 migliaia, incremento pari ad Euro 80 migliaia, indicano un'intensificazione dei servizi di marketing e leasing forniti a soggetti esterni al Gruppo;
- ricavi verso parti correlate, complessivamente pari ad Euro 1.942 migliaia, risultano sostanzialmente stabili rispetto al dato al 30 giugno 2024.

Nota 2.2) Ricavi vendita immobili da trading

I ricavi da vendita immobili da trading nel primo semestre 2025, riferibili all'Iniziativa Porta a Mare, sono pari ad Euro 1.251 migliaia e derivano dalla vendita di 3 unità abitative e 4 box auto relativi al sub ambito Officine.

Nota 3) Costi per servizi

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Costi per servizi verso terzi	6.592	6.321	271
Affitti passivi	134	138	(4)
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	81	81	0
Spese gestione centri per sfitti	1.328	1.041	287
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	800	1.077	(277)
Servizi amministrativi gestione centri	89	281	(192)
Assicurazioni	548	604	(56)
Onorari e compensi	86	131	(45)
Compensi ad organi sociali	574	447	127
Compensi società di revisione	86	84	2
Costi investor relations, Consob, Monte Titoli	248	253	(5)
Consulenze	662	621	41
Compensi per valutazioni immobiliari	169	266	(97)
Spese per lavori, manutenzioni e riparazioni	91	69	22
Altri costi per servizi	1.696	1.228	468
Costi per servizi verso parti correlate	2.333	2.599	(266)
Spese gestione centri per sfitti	854	1.078	(224)
Spese gestione centri per tetto alle spese degli operatori	1.258	1.092	166
Assicurazioni	19	0	19
Compensi ad organi sociali	45	31	14
Consulenze	0	9	(9)
Contributi commerciali e co-marketing	153	357	(204)
Altri costi per servizi	4	32	(28)
Costi per servizi	8.925	8.920	5

Al 30 giugno 2025, i costi per servizi ammontano complessivamente a Euro 8.925 migliaia, risultando sostanzialmente stabili rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad Euro 8.920 migliaia.

I costi verso terzi, pari a Euro 6.592 migliaia, registrano un incremento di Euro 271 migliaia, principalmente per effetto dell'aumento delle spese di gestione centri per sfitti, nonché per l'incremento dei compensi agli organi sociali. Tali aumenti sono stati parzialmente

compensati da una riduzione dei costi per tetto alle spese degli operatori e dei servizi amministrativi per la gestione dei centri a seguito dell'internalizzazione parziale di tali attività.

I costi per servizi verso parti correlate, pari a Euro 2.333 migliaia, risultano in diminuzione di Euro 266 migliaia rispetto al primo semestre 2024, per effetto della variazione dei contributi commerciali e co-marketing e delle spese di gestione centri per fitti, in parte compensata da maggiori spese per servizi comuni.

Nota 4) Costo del Personale

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Salari e stipendi	4.889	4.267	622
Oneri sociali	1.305	1.125	180
Trattamento di fine rapporto	202	213	(11)
Altri costi	153	50	103
Costi del personale	6.549	5.655	894

Al 30 giugno 2025 i costi del personale ammontano complessivamente a Euro 6.549 migliaia, con un incremento di Euro 894 migliaia rispetto al valore rilevato al 30 giugno 2024. L'aumento è riconducibile principalmente alla crescita della componente fissa e variabile delle retribuzioni e al conseguente incremento degli oneri sociali, nonché alle variazioni del numero della forza lavoro intercorse nel periodo.

Nota 5) Altri costi operativi

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
IMU/TASI/Tax Property	3.491	3.932	(441)
Altre imposte e tasse	68	35	33
Registrazione contratti	127	142	(15)
Sopravvenienze attive/passive ordinarie	49	37	12
Quote associative	76	45	31
Perdite su crediti	200	213	(13)
Costi carburanti e pedaggi	151	154	(3)
Penale risoluzione anticipata contratto locazione	1.000	0	1.000
Altri costi	58	76	(18)
Altri costi operativi	5.220	4.634	586

Al 30 giugno 2025, gli altri costi operativi ammontano a Euro 5.220 migliaia, con un incremento di Euro 586 migliaia rispetto al primo semestre 2024, in cui erano pari a Euro 4.634 migliaia. L'incremento è principalmente attribuibile al pagamento, effettuato nel 2025, di una penale pari a Euro 1 milione da parte di IGD SIIQ S.p.A. al fondo proprietario della Galleria Fonti del Corallo, quale corrispettivo per l'esercizio dell'opzione di risoluzione anticipata del contratto di locazione sottoscritto nel 2014, con cessazione prevista per febbraio 2026.

Tale maggiore onere è stato solo parzialmente compensato dalla riduzione delle property tax, conseguente all'apporto, nel mese di aprile 2024, nel fondo immobiliare Food, di otto ipermercati, tre supermercati e due gallerie commerciali, nonché alla cessione di due gallerie commerciali da parte della controllata rumena Win Magazin, perfezionata nel corso del primo semestre 2025.

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

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Costi di realizzazione	78	193	(115)
Variazione rimanenze per vendite	(1.304)	(31)	(1.273)
Variazione delle rimanenze	(1.226)	162	(1.388)

La variazione negativa delle rimanenze dei lavori in corso, pari a Euro 1.226 migliaia al 30 giugno 2025, è riferita al complesso multifunzionale situato nel comune di Livorno e riguarda in particolare le aree, i fabbricati e le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione. Tale decremento è principalmente attribuibile alla vendita di tre unità abitative e quattro box auto, riferiti al sub-ambito residenziale "Officine", solo parzialmente compensata dai lavori eseguiti nel periodo, pari a Euro 78 migliaia.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 22.

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

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(200)	(260)	60
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(541)	(393)	(148)
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(389)	(351)	(38)
Ammortamenti e Accantonamenti	(1.130)	(1.004)	(126)
Svalutazione crediti	(375)	(348)	(27)
Svalutazioni/ripristini immobilizzazioni in corso e rimanenze	38	(414)	452
Variazione del fair value investimenti immobiliari e immobilizz. in corso	(2.876)	(18.386)	15.510
Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	(4.343)	(20.152)	15.809

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono in decremento di Euro 60 migliaia principalmente per la conclusione del periodo di ammortamento dei primi costi sostenuti legati all'implementazione del sistema contabile, gestionale e di tesoreria integrato.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali risultano in incremento a seguito degli investimenti dell'anno precedente principalmente relativi ad attrezzatura informatica.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel semestre è pari ad Euro 375 migliaia, in lieve incremento rispetto al periodo precedente pari ad Euro 348 migliaia.

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

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

Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di tre contenziosi IMU in essere riguardanti il centro commerciale La Torre (Palermo) per il quale sono stati accantonati Euro 38 migliaia, il centro commerciale Esp (Ravenna) per il quale sono stati accantonati Euro 26 migliaia e il centro commerciale Tiburtino (Guidonia) per il quale sono stati accantonati Euro 250 migliaia. Inoltre, nel primo semestre sono stati accantonati Euro 75 migliaia in relazione a lavori, a carico di IGD, da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodi oggetto di cessione nel 2024.

La variazione del fair value, negativa per Euro 2.876 migliaia è così formata:

- svalutazione pari ad Euro 2.780 migliaia relativa ai diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 comprensivo degli incrementi dell'anno;
- svalutazione pari ad Euro 5.849 migliaia relativa alle manutenzioni straordinarie svolte su immobili di proprietà ed in affitto delle società italiane del Gruppo IGD;
- svalutazione pari ad Euro 280 migliaia relativa a manutenzioni straordinarie effettuate su immobili di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A.;
- rivalutazione pari ad Euro 7.253 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 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti;
- svalutazione pari ad Euro 1.220 migliaia relativa all'adeguamento a fair value degli investimenti immobiliari di proprietà della società controllata di diritto rumeno Win Magazin S.A. in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

La rivalutazione delle immobilizzazioni in corso e rimanenze, pari ad Euro 38 migliaia è dovuta (i) per Euro 12 migliaia alla rivalutazione del progetto Ampliamento Portogrande e (ii) per Euro 26 migliaia alla rivalutazione dei sub-ambiti Officine residenziale, Molo, Lips ed Arsenale in base alle risultanze delle perizie al 30 giugno 2025 effettuate su tali investimenti da esperti indipendenti.

Nota 8) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Risultato cessione immobili	(496)	0	(496)
Risultato conferimento immobili Fondo Food	0	(4.689)	4.689
Risultato deconsolidamento Fondo Food	0	(24.411)	24.411
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	(496)	(29.100)	28.604

Nel corso del 2025, la società controllata Win Magazin S.A. ha sottoscritto un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Somes" situato a Cluj, a favore di

un investitore privato rumeno, per un corrispettivo di circa Euro 8,3 milioni. Restano a carico della società cedente i costi per le opere di adeguamento tecnico. L'operazione ha generato un impatto economico negativo pari a Euro 332 migliaia, comprensivo dei costi accessori legati alla transazione.

Successivamente, in data 3 giugno 2025, è stato perfezionato un ulteriore atto di vendita da parte della medesima controllata per il centro commerciale "Crinul Nou", situato ad Alexandria, cittadina di circa 50.000 abitanti a 90 chilometri a sud di Bucarest. Anche in questo caso, l'acquirente è un investitore privato rumeno e il corrispettivo pattuito è pari a circa Euro 3,3 milioni. Come per la precedente operazione, restano a carico della cedente i costi per opere di adeguamento tecnico. La cessione ha comportato un impatto economico negativo pari a Euro 164 migliaia, comprensivo dei relativi costi accessori.

Nota 9) Saldo della gestione finanziaria

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Interessi attivi bancari	81	287	(206)
Interessi attivi e proventi diversi	25	0	25
Utili su cambi	143	0	143
Proventi finanziari verso terzi	249	287	(38)
Proventi finanziari verso parti correlate	0	0	0
Proventi finanziari	249	287	(38)

Al 30 giugno 2025, i proventi finanziari si attestano a Euro 249 migliaia, in calo di Euro 38 migliaia rispetto ai Euro 287 migliaia rilevati nel primo semestre 2024. La flessione è riconducibile alla diminuzione degli interessi attivi bancari, che passano da Euro 287 migliaia a Euro 81 migliaia, a causa della riduzione dei tassi di interesse e delle giacenze medie. Tale calo è stato solo parzialmente compensato dalla rilevazione, nel primo semestre 2025, di utili su cambi per Euro 143 migliaia, non presenti nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Interessi passivi per depositi cauzionali	47	82	(35)
Oneri finanziari verso parti correlate	47	82	(35)
Interessi passivi bancari	14	17	(3)
Interessi mutui	19.534	18.959	575
Costo ammortizzato dei mutui	2.065	2.170	(105)
Differenziali IRS	1.435	(1.412)	2.847
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	2.993	9.765	(6.772)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	4.826	6.206	(1.380)
Oneri finanziari IFRS 16	551	667	(116)
Oneri finanziari su leasing	37	56	(19)
Interessi, commissioni e oneri diversi	399	641	(242)
Oneri finanziari verso terzi	31.854	37.069	(5.215)
Oneri finanziari	31.901	37.151	(5.250)

Al 30 giugno 2025, il saldo della voce “Oneri finanziari” ammonta a Euro 31.901 migliaia, in diminuzione di Euro 5.250 migliaia rispetto al valore rilevato al 30 giugno 2024, pari a Euro 37.151 migliaia. La riduzione è principalmente attribuibile al decremento degli oneri finanziari connessi ai prestiti obbligazionari, conseguente al rimborso integrale degli stessi effettuato nel mese di marzo 2025, nonché alla riduzione del relativo costo ammortizzato.

Tale beneficio è stato in parte compensato da un incremento degli interessi passivi su mutui, derivante dall’operazione di rifinanziamento conclusa nel mese di febbraio 2025, e da maggiori oneri per contratti IRS (Interest Rate Swap), sottoscritti a copertura parziale del nuovo finanziamento.

Per maggiori dettagli sull’operazione di finanziamento secured per un importo complessivo pari a Euro 615 milioni, perfezionata in data 11 febbraio 2025 con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali, nonché sul rimborso integrale dei prestiti obbligazionari in essere, si rimanda al paragrafo 1.8 della Relazione Intermedia sulla Gestione e alla Nota 28 del presente documento.

Al 30 giugno 2025 il **tasso medio del debito**, senza considerare gli oneri accessori ai finanziamenti (sia ricorrenti che non), risulta pari al 5,54%, da confrontarsi con un Costo medio del debito per l’esercizio 2024 del 6,04%. Il costo medio effettivo del debito del primo semestre 2025 risulta pari al 7,06%, in decremento rispetto al 7,55% dell’esercizio 2024.

L’indice di interest coverage ratio (ICR) calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria” è pari a 1,5x, in linea con il dato del 31 dicembre 2024.

L’indice di interest coverage ratio adjusted calcolato come rapporto tra Ebitda e “Gestione finanziaria adjusted”, gestione finanziaria al netto dell’IFRS 9, oneri di scambio non ricorrenti e negative carry, è pari a 2x, in linea con il dato del 31 dicembre 2024.

Nota 10) Imposte sul reddito del periodo

	30/06/2025	30/06/2024	Variazione
Imposte correnti	1.852	591	1.261
Imposte differite passive/(differite attive)	(1.418)	(146)	(1.272)
Sopravvenienze attive/passive- Accantonamenti	2	3	(1)
Imposte sul reddito	436	448	(12)

Al 30 giugno 2025, l’effetto fiscale complessivo, comprensivo di imposte correnti e differite, è negativo per Euro 436 migliaia, sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 30 giugno 2024 pari ad Euro 448 migliaia.

Le imposte correnti ammontano a Euro 1.852 migliaia, con un incremento di Euro 1.261 migliaia rispetto al primo semestre 2024. Tale variazione è riconducibile principalmente alle imposte che la controllata rumena Win Magazin S.A., dovrà versare in relazione alla cessione degli immobili siti a Cluj e Alexandria.

Le imposte differite, positive per Euro 1.418 migliaia, registrano un incremento del beneficio fiscale pari a Euro 1.272 migliaia rispetto al periodo di confronto. Tale dinamica è principalmente attribuibile (i) all'adeguamento delle imposte differite passive conseguente alla variazione del fair value degli investimenti immobiliari detenuti dalla società controllata Win Magazin S.A., operante in regime fiscale ordinario, nonché alle cessioni degli immobili di Cluj e Alexandria e (ii) alla contabilizzazione, secondo IFRS 16, del contratto di locazione relativo alla galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale "Centro Nova".

Si ricorda che il Gruppo, essendo controllato dalla società Coop Alleanza (di seguito anche "UPE" o Ultimate Parent Company), a livello dimensionale rientra tra le entità interessate all'applicazione del nuovo modello fiscale "Pillar Two Model Rules". La UPE, con il supporto dei propri consulenti, in base ai dati del 2024, hanno svolto le analisi ai fini del bilancio 31 dicembre 2024, per identificare il perimetro di applicazione e l'impatto della normativa sulle giurisdizioni del perimetro di consolidamento della UPE, anche avvalendosi dei cosiddetti transitional Safe Harbours applicabili nel triennio 2024-2026 (c.d. periodo transitorio) come previsto dalle linee guida OCSE. In base a tali analisi effettuate sui bilanci al 31 dicembre 2024 l'introduzione della nuova normativa non ha effetti sulla Società e sul Gruppo di cui fa parte, in quanto trovano applicazione integralmente i Safe harbours.

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 2025 e al 30 giugno 2024.

Riconciliazione delle imposte sul reddito applicabile all'utile ante imposte	30/06/2025	30/06/2024
Risultato prima delle imposte	11.036	(32.096)
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	0	0
Utile risultante da Conto Economico	11.036	(32.096)
<i>Variazioni in aumento:</i>		
IMU	107	111
Fair value negativo	1.692	14.391
Svalutazioni immobilizzazioni in corso e rimanenze	0	553
Plusvalenza fiscale conferimento fondo Juice	0	0
Altre variazioni in aumento	14.809	5.828
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Variazione reddito esente	(8.645)	21.166
Ammortamenti deducibili	(433)	(215)
Altre variazioni varie	(6.577)	(6.437)
Imponibile fiscale	11.989	3.302
Utilizzo perdite pregresse	318	0
Utilizzo beneficio Ace	1.164	266
Imponibile fiscale al netto delle perdite e del beneficio ACE	10.507	3.036
<i>Minori imposte correnti iscritte direttamente a patrimonio netto</i>	0	0
Imposte correnti sull'esercizio	1.717	640
Provento da consolidato fiscale	0	(183)
Ires correnti totali sull'esercizio (a)	1.717	458
Differenza tra valore e costi della produzione	50.331	51.740
<i>IRAP teorica (3,9%)</i>	1.963	2.018
Differenza tra valore e costi della produzione	50.331	51.740
<i>Variazioni:</i>		
Variazioni in aumento	5.025	4.462
Variazioni in diminuzione	(6.453)	(5.365)
Variazione reddito Esente	(39.528)	(43.755)
Altre deduzioni	(6.212)	(3.871)
Imponibile IRAP	3.163	3.211
Minori imposte per Irap iscritte direttamente a patrimonio netto	0	0
IRAP corrente per l'esercizio (b)	135	133
Totale imposte correnti (a+b)	1.852	591

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.

	30/06/2025	30/06/2024
Utile/(Perdita) netto attribuibile agli azionisti della capogruppo	10.600	(32.544)
Utile/(Perdita) netto diluito attribuibile agli azionisti della capogruppo	10.600	(32.544)
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile base per azione	110.341.903	110.341.903
Numero medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	110.341.903	110.341.903
Utile/(Perdita) base per Azione	0,096	(0,295)
Utile/(Perdita) diluito per Azione	0,096	(0,295)

Nota 12) Attività immateriali a vita definita

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Attività immateriali a vita definita	1.012	342	0	(521)	833

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2025
Attività immateriali a vita definita	833	135	0	(200)	768

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 135 migliaia, si riferiscono principalmente all'implementazione del software contabile e gestionale integrato e del software di gestione paghe.

Nota 13) Avviamento

	01/01/2024	Incrementi	Riduzioni di valore	31/12/2024
Avviamento	6.648	0	(8)	6.648

	01/01/2025	Incrementi	Riduzioni di valore	30/06/2025
Avviamento	6.648	0	(81)	6.567

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 2025 e 31 dicembre 2024:

Avviamento	30/06/2025	31/12/2024
Win Magazin S.A.	3.891	3.972
Winmarkt Management s.r.l.	1	1
RGD Ferrara 2013 s.r.l.	123	123
Fonti del Corallo	1.000	1.000
Centro Nova	546	546
Service	1.006	1.006
Avviamento	6.567	6.648

Al 30 giugno 2025 il valore dell'avviamento di "Win Magazin" si è ridotto per Euro 81 migliaia per effetto dell'adeguamento cambi.

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

Gli avviamenti relativi alle CGU Fonti del Corallo, Centro Nova, Service e Winmarkt Management consistono nell'attività di gestione dei rami di azienda degli immobili non di proprietà del Gruppo, nonché nell'attività di service (direzione centri) svolta all'interno dei centri commerciali di proprietà e non. Per questi ultimi il Gruppo effettua il test sulla riduzione di valore annualmente (al 31 dicembre) o quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione del valore recuperabile dell'avviamento. Al 30 giugno 2025 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 2025 un test di secondo livello, sul perimetro consolidato del Gruppo, tenuto conto del fatto che il Gruppo presenta anche al 30 giugno 2025 una capitalizzazione di borsa a forte sconto seppur in riduzione rispetto al dato al 31 dicembre 2024 e 30 giugno 2024, 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 2025 in linea rispetto alle previsioni del budget 2025;
- il test di impairment effettuato al 31 dicembre 2024 presentava una cover positiva pari ad Euro 34.083 migliaia;
- il tasso di attualizzazione, risulta sostanzialmente stabile, come dimostrato dalle valutazioni peritali e dalla dinamica delle componenti principali del tasso;

ha valutato, per la situazione semestrale al 30 giugno 2025, che non sussistano indicatori quantitativi/qualitativi che mostrino la necessità di effettuare un nuovo test di impairment di secondo livello.

Come già evidenziato nella relazione finanziaria al 31 dicembre 2024, in merito alla differenza tra valore recuperabile e capitalizzazione di mercato, gli Amministratori hanno considerato l'effetto dei seguenti fattori:

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

Nota 14) Investimenti immobiliari

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	31/12/2024
Investimenti immobiliari	1.942.066	18.575	(266.140)	15.676	(40.115)	(8.520)	1.661.542
Diritti d'uso IFRS16	16.987	7	0	0	(6.702)	0	10.292
Investimenti immobiliari	1.959.053	18.582	(266.140)	15.676	(46.817)	(8.520)	1.671.834

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni	Riclassifiche	30/06/2025
Investimenti immobiliari	1.661.542	6.129	(2.400)	15.639	(15.735)	0	1.665.175
Diritti d'uso IFRS16	10.292	2	0	0	(2.780)	0	7.514
Investimenti immobiliari	1.671.834	6.131	(2.400)	15.639	(18.515)	0	1.672.689

Nel primo semestre 2025, rispetto al 31 dicembre 2024, gli investimenti immobiliari registrano un incremento netto pari a Euro 855 migliaia, risultante da una combinazione di variazioni di diversa natura.

L'incremento è principalmente riconducibile al proseguimento di interventi di manutenzione straordinaria, per un ammontare complessivo pari a Euro 6.131 migliaia, relativi in particolare a lavori di fit out dell'ipermercato e delle porzioni rivenienti dalla riduzione dell'ipermercato

presso il centro commerciale Le Porte di Napoli, nonché a lavori di fit out presso i centri commerciali Centro Sarca (Milano), Katané (Catania) e Lungo Savio (Cesena). Sono stati inoltre eseguiti interventi di revamping e fit out presso i centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e Tiburtino (Roma), e opere di restyling presso il centro commerciale Leonardo (Imola).

Nel corso del semestre si è altresì perfezionata la cessione del centro commerciale “Crinul Nou”, situato ad Alexandria, da parte della controllata Win Magazin S.A.

Con riferimento agli adeguamenti al fair value, gli immobili hanno subito rivalutazioni per Euro 15.639 migliaia e svalutazioni per Euro 15.735 migliaia, con un impatto netto negativo pari a Euro 96 migliaia.

Infine, si segnala la svalutazione dei diritti d’uso relativi alle gallerie situate nei centri commerciali Centro Nova e Fonti del Corallo, determinata sulla base delle perizie effettuate da un valutatore indipendente, per un importo pari a Euro 2.780 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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31/12/2024
Costo storico	10.243	690	0	(676)	-	10.257
Fondo ammortamento	(3.449)	0	0	(248)	-	(3.694)
Valore netto contabile	6.794	690	0	(924)	-	6.563

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti		30/06/2025
Costo storico	10.257	2	0	0		10.259
Fondo ammortamento	(3.694)	0	0	(125)		(3.819)
Valore netto contabile	6.563	2	0	(125)		6.440

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

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

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti		31/12/2024
Costo storico	3.305	10	0	0		3.315
Fondo ammortamento	(3.195)	0	0	(34)		(3.229)
Impianti e macchinari	110	10	0	(34)		86
Costo storico	8.462	444	0	0		8.906
Fondo ammortamento	(5.988)	0	0	(530)		(6.518)
Attrezzature e altri beni	2.474	444	0	(530)		2.388

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30/06/2025
Costo storico	3.315	8	0	0	3.323
Fondo ammortamento	(3.229)	0	0	(21)	(3.250)
Impianti e macchinari	86	8	0	(21)	73
Costo storico	8.906	50	(76)	0	8.880
Fondo ammortamento	(6.518)	0	64	(395)	(6.849)
Attrezzature e altri beni	2.388	50	(12)	(395)	2.046

Nota 17) Immobilizzazioni in corso e acconti

	01/01/2024	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	31/12/2024
Immobilizzazioni in corso	2.364	0	0	114	2.478
Acconti	0	6	0	0	6
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.364	6	0	114	2.484

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	(Svautazioni)/Ripristini	30/06/2025
Immobilizzazioni in corso	2.478	0	0	26	2.505
Acconti	6	6	0	0	11
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.484	6	0	26	2.516

Le Immobilizzazioni in corso e acconti hanno registrato un incremento netto pari a Euro 32 migliaia nel primo semestre 2025. La variazione è riconducibile ai seguenti elementi:

- rivalutazione del progetto di ampliamento Portogrande, per un importo pari a Euro 26 migliaia;
- incremento netto degli acconti, pari a Euro 6 migliaia.

Nota 18) Attività per imposte anticipate nette e Passività per imposte differite

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: (i) l'entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e (ii) le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale.

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

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Fondi tassati	365	388	(23)
Svalutazione rimanenze	2.559	2.559	0
Svalutazione partecipazioni e crediti finanziari	289	289	0
Perdita consolidato fiscale	741	741	0
Operazioni irs	422	397	25
IFRS 16	2.212	2.338	(126)
Totale attività per imposte anticipate	6.588	6.712	(124)

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari	(2.015)	(2.015)	0
Operazioni irs	0	0	0
Altri effetti	(12)	(12)	0
Passività per imposte differite	(2.027)	(2.027)	0

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Attività per imposte anticipate	6.588	6.712	(124)
Passività per imposte differite	(2.027)	(2.027)	0
Totale attività per imposte anticipate nette	4.561	4.685	(124)

Le imposte anticipate e/o differite si riferiscono principalmente:

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

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

Relativamente alle società italiane il saldo al 30 giugno 2025 dei crediti per imposte anticipate, pari ad Euro 6.588 migliaia, e delle passività per imposte differite, pari ad Euro 2.027 migliaia, ammonta ad Euro 4.561 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 nonché alle cessioni degli immobili di Cluj e Alexandria.

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Investimenti immobiliari Romania	13.323	14.787	(1.464)
Attività per imposte anticipate nette società italiane	4.561	4.685	(124)

Nota 19) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi cauzionali	136	118	18
Crediti verso altri	26	22	4
Crediti vari e altre attività non correnti	162	140	22

Al 30 giugno 2025, la voce “Crediti vari e altre attività non correnti” ammonta a Euro 162 migliaia, evidenziando un incremento di Euro 21 migliaia rispetto al saldo rilevato al 31 dicembre 2024, pari a Euro 141 migliaia. L’aumento è principalmente attribuibile alla crescita dei depositi cauzionali, che passano da Euro 118 migliaia a Euro 136 migliaia.

Nota 20) Partecipazioni

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2025
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	6	0	0	0	6
Consorzio prop. Fonti del Corallo	7	0	0	0	7
Consorzio I Bricchi	4	0	0	0	4
Consorzio Punta di Ferro	6	0	0	0	6
Partecipazioni in società controllate	23	0	0	0	23
Millennium Center	4	0	0	0	4
Fondo Juice	25.666	0	0	0	25.666
Fondo FOOD	80.290	0	0	0	80.290
Partecipazioni in società collegate	105.960	0	0	0	105.960
Partecipazioni in altre imprese	22	0	0	0	22
Partecipazioni	106.005	0	0	0	106.005

Al 30 giugno 2025, la voce “Partecipazioni” non ha subito variazioni rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2024.

Il Fondo Juice, di cui la Società detiene una quota del 40%, è stato costituito nel corso dell’esercizio 2021 mediante l’apporto da parte di IGD di cinque ipermercati e un supermercato, con l’obiettivo di valorizzare parte del portafoglio immobiliare detenuto. La valutazione della partecipazione al fondo, effettuata con il metodo del patrimonio netto, risulta al 30 giugno 2025 allineata a quella dello scorso esercizio.

Il Fondo Food, anch’esso partecipato da IGD SIIQ con una quota del 40%, è stato costituito nel corso del 2024 tramite l’apporto di otto ipermercati, tre supermercati e due gallerie commerciali, con finalità analoghe di valorizzazione del portafoglio. Anche in questo caso, la valutazione effettuata al 30 giugno 2025 con il metodo del patrimonio netto risulta in linea con il valore iscritto al 31 dicembre 2024.

Il portafoglio immobiliare dei due fondi è valutato periodicamente durante l’esercizio, da periti indipendenti, che con riferimento ai dati del 30 giugno 2025, hanno sostanzialmente confermato i valori al 31 dicembre 2024.

Nota 21) Attività finanziarie non correnti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Attività finanziarie non correnti	176	176	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 176 migliaia, già al netto della svalutazione effettuata negli esercizi precedenti pari ad Euro 430 migliaia.

Nota 22) Rimanenze per lavori in corso e acconti

	01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	30/06/2025
Progetto Porta a Mare	21.939	78	(1.304)	12	20.725
Acconti	50	0	0	0	50
Rimanenze e acconti	21.989	78	(1.304)	12	20.775

Le rimanenze per lavori in corso relativi alle aree, ai fabbricati (ultimati e in corso di costruzione) e alle opere di urbanizzazione in corso di costruzione del complesso multifunzionale sito nel comune di Livorno, hanno subito: (i) un incremento in relazione agli interventi realizzati principalmente nel sub ambito residenziale di Officine Storiche, per un importo complessivo pari a circa Euro 78 migliaia; (ii) un decremento in relazione alla vendita di 3 unità abitative e 4 box auto relativamente al sub ambito residenziale di Officine Storiche e (iii) una rivalutazione 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 12 migliaia.

Nota 23) Crediti commerciali e altri crediti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	18.816	21.733	(2.917)
Fondo svalutazione crediti	(10.928)	(11.191)	263
Crediti commerciali e altri crediti	7.888	10.542	(2.654)

I crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2024 per Euro 2.654 migliaia.

Di seguito si riporta la suddivisione dei crediti lordi per fascia di scaduto:

	Saldo a scadere	Scaduto 0-30	Scaduto 31-60 gg	Scaduto 61-90 gg	Scaduto 91-120 gg	Scaduto 121-180 gg	Scaduto oltre 180 gg	Totale Crediti
Crediti commerciali lordi	1.884	997	577	3.461	249	1.167	10.481	18.816
Crediti commerciali lordi	1.884	997	577	3.461	249	1.167	10.481	18.816

L'accantonamento complessivo (al netto degli utilizzi a conto economico) nel semestre è stato pari ad Euro 375 migliaia ed è dovuto agli accantonamenti specifici effettuati per riflettere le criticità manifestatesi sui singoli crediti.

Gli accantonamenti netti Italia sono pari a Euro 366 migliaia Euro e sono costituiti da accantonamenti lordi per Euro 826 migliaia e da utilizzi a conto economico pari ad Euro 460 migliaia.

Gli accantonamenti lordi Italia sono così suddivisi:

- Euro 546 migliaia sono relativi al fondo svalutazione crediti in contenzioso Italia;
- Euro 280 migliaia sono relativi al fondo svalutazione crediti in procedura Italia.

Nel periodo le società romene hanno effettuato un accantonamento a fondo svalutazione crediti per Euro 9 migliaia.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Fondo svalutazione crediti di apertura	11.191	16.336	(5.145)
Effetto cambio	(6)	0	(6)
Utilizzo	(1.092)	(6.281)	5.189
Accantonamento	835	1.136	(301)
Fondo svalutazione crediti di fine periodo	10.928	11.191	(263)

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

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti Italia	17.975	20.416	(2.441)
Fondo svalutazione crediti	(10.612)	(10.878)	266
Crediti Netti Italia	7.363	9.538	(2.175)
Crediti Romania	841	1.318	(477)
Fondo svalutazione crediti	(316)	(313)	(3)
Crediti Netti Romania	525	1.005	(480)
Totale Crediti Netti	7.888	10.543	(2.655)

Nota 24) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	3	67	(64)
Librerie Coop s.p.a.	5	7	(2)
Alleanza Luce e Gas	1	0	1
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	0	2	(2)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	2	(2)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	19	0	19
Consorzio Cone'	2	2	0
Consorzio Clodi	0	2	(2)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	2	(2)
Consorzio I Bricchi	0	2	(2)
Consorzio Katané	102	35	67
Consorzio Lama	0	2	(2)
Consorzio Leonardo	0	2	(2)
Consorzio La Torre	39	2	37
Consorzio Porta a Mare	181	31	150
Consorzio Sarca	0	2	(2)
Consorzio Le Maioliche	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	7	2	5
Millennium Center	2	6	(4)
Consorzio Proprietari Centro Luna	16	0	16
Consorzio La Favorita	0	3	(3)
Consorzio Le Porte di Napoli	0	319	(319)
Consorzio Casilino	33	41	(8)
Fondo FOOD	0	274	(274)
Food SPV	0	3	(3)
Consorzio Tiburtino	51	0	51
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	461	807	(346)

I crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate sono pari ad Euro 461 migliaia al 30 giugno 2025 in decremento rispetto al saldo registrato alla fine dell'esercizio precedente.

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

Nota 25) Altre attività correnti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
<i>Crediti tributari</i>			
Erario C/IVA	521	256	265
Erario C/IRES	546	544	2
Erario C/IRAP	155	156	(1)
<i>Verso altri</i>			
Ratei e risconti	2.336	1.310	1.026
Costi sospesi	175	125	50
Altri costi per servizi	498	498	0
Altre attività correnti	4.231	2.889	1.342

Al 30 giugno 2025, la voce "Altre attività correnti" ammonta a Euro 4.231 migliaia, evidenziando un incremento pari a Euro 1.342 migliaia rispetto al saldo rilevato al 31 dicembre 2024, pari a Euro 2.889 migliaia. Tale variazione è principalmente riconducibile all'incremento

del credito IVA della capogruppo IGD SIIQ e ai maggiori risconti attivi rilevati su polizze assicurative e altri costi di competenza dell'esercizio, ma sostenuti nel primo trimestre del 2025.

Nota 26) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	3.536	4.712	(1.176)
Cassa	20	29	(9)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	3.556	4.741	(1.185)

La liquidità presente al 30 giugno 2025 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

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale sociale	650.000	650.000	0
Altre riserve	340.581	380.388	(39.807)
Riserva legale	130.000	130.000	0
Riserva da differenze di traduzione	(6.472)	(6.323)	(149)
Riserva FTA IFRS 16	1.886	1.886	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	379	379	0
Riserva di cash flow hedge	(1.331)	(1.254)	(77)
Riserva fair value	152.010	187.407	(35.397)
Rideterminazione dei piani a benefici definiti società controllate	256	256	0
Altre riserve disponibili	51.782	38.992	12.790
Riserva disponibile (derivante da riduzione del capitale)	12.071	29.045	(16.974)
Utile (perdite) a nuovo del gruppo	(33.194)	(30.031)	(3.163)
Utile (perdita) del periodo	10.600	(30.084)	40.684
Patrimonio netto di gruppo	967.987	970.273	(2.286)
Capitale e riserve attribuibili agli azionisti di minoranza	0	0	0
Patrimonio netto totale	967.987	970.273	(2.286)

Il Patrimonio netto di Gruppo, al 30 giugno 2025, si è attestato a Euro 967.987 migliaia. La variazione negativa, pari a Euro 2.286 migliaia, è riconducibile:

- all'effetti dell'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dalla fusione per incorporazione, avvenuta nel corso dell'esercizio 2023, della società interamente controllata IGD Management SIIQ S.p.A., destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020, per un importo negativo pari a Euro 1.626 migliaia;
- ai dividendi distribuiti nel periodo pari ad Euro 11.034 migliaia;
- l'adeguamento negativo della riserva relativa ai contratti derivati in essere, contabilizzati con il metodo del Cash Flow Hedge, pari a Euro 77 migliaia;
- la movimentazione della riserva di traduzione, relativa alla conversione dei bilanci espressi in una valuta diversa da quella funzionale del Gruppo, per un importo negativo pari a Euro 149 migliaia;
- l'utile del periodo di competenza del Gruppo, pari a Euro 10.600 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	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per Mutui		760.388	450.566	309.822
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	0	44.467	(44.467)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	0	3.229	(3.229)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	0	2.886	(2.886)
Mps - SACE 2020	16/10/2020 - 30/09/2026	0	6.628	(6.628)
BNL 215 Milioni	04/08/2022 - 01/08/2027	0	212.912	(212.912)
Mps - SACE 2022	15/12/2022 - 30/09/2028	11.456	13.972	(2.516)
Mutuo Intesa 250 Milioni	15/05/2023 - 09/05/2028	159.837	166.472	(6.635)
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni	11/02/2025 - 31/12/2029	280.019	0	280.019
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni	03/03/2025 - 31/12/2031	309.076	0	309.076
Debiti per prestiti obbligazionari		0	283.761	(283.761)
Bond 400 Milioni	28/11/2019 - 17/05/2027	0	59.433	(59.433)
Bondi 310 Milioni	17/11/2023 - 17/05/2027	0	224.328	(224.328)
Debiti verso altri finanziatori		4.200	7.276	(3.076)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	1.139	1.347	(208)
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	0	580	(580)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	3.061	5.349	(2.288)
Passività finanziarie non correnti		764.588	741.603	22.985
Totale passività finanziarie vs parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie non correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI	31/12/2024	INCREMENTI	RIMBORSI/ RINEGOZIAZIONE	COSTO AMMORTIZ.	RICLASSIFICHE	30/06/2025
Debiti per Mutui	450.566	600.000	(271.748)	(8.722)	(9.708)	760.388
Debiti per prestiti obbligazionari	283.761	0	(283.761)	0	0	0
Debiti per IFRS 16	5.929	0	0	0	(2.868)	3.061
Debiti verso altri finanziatori	1.347	0	0	0	(208)	1.139
TOTALI	741.603	600.000	(555.509)	(8.722)	(12.784)	764.588

Debiti per mutui

In data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo secured per un importo di 615 milioni di Euro con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie nazionali e internazionali che comprende, in qualità di Mandated Lead Arrangers, Intesa Sanpaolo S.p.A. – Divisione IMI CIB (che agisce inoltre come global coordinator, green loan coordinator e banca agente), Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM S.p.A., BNL BNP Paribas, BPER, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Il finanziamento, a tasso variabile, prevede tre tipologie di facility:

- Linea A - 285 milioni di Euro durata 5 anni,
- Linea B - 315 milioni di Euro durata 7 anni,
- Linea C - 15 milioni di Euro revolving durata fino a 3 anni.

Il finanziamento è classificato come green in base al “Green Financing Framework” della Società e un ammontare almeno equivalente ai proventi netti delle facility A e B è stato allocato per finanziare e/o rifinanziare, in tutto o in parte, i c.d. “Eligible Green Projects”, di cui al “Green Financing Framework” della Società, sviluppato in conformità ai Green Bond Principles (ICMA), e ai Green Loan Principles (LMA).

I proventi sono stati utilizzati per rifinanziare parzialmente l’indebitamento esistente, tra cui quattro finanziamenti secured bilaterali su altrettanti asset, nonché due finanziamenti unsecured per un totale pari a circa 298 milioni di Euro, e rimborsare integralmente gli attuali prestiti obbligazionari in essere (Bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027” (in essere per un importo pari a Euro 220.006.000) e Bond “€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024” (in essere per un importo pari a 57.816.000) per un importo sopra la pari, equivalente a circa 288 milioni di Euro.

Il finanziamento sottoscritto ha consentito di eliminare le concentrazioni di scadenze finanziarie, presenti nel 2027 per oltre 570 milioni di Euro, riscadenzandole e diluendole negli anni successivi, con le prime significative necessità a partire dal 2028 (circa 163 milioni di Euro) seguite da circa 277 milioni di Euro sia al 31 dicembre 2029 sia al 31 dicembre 2031.

Il nuovo finanziamento prevede, a partire dal 30 giugno 2025, il rispetto di nuovi parametri finanziari che alla data del 30 giugno 2025 risultano rispettati.

A seguito alla sottoscrizione del nuovo finanziamento secured, descritta precedentemente, ed estinzione anticipata di alcuni finanziamenti secured ed unsecured in essere, al 30 giugno 2025, i debiti per mutui oltre 12 mesi risultano in incremento di Euro 309.822 migliaia rispetto al 31 dicembre 2024.

Debiti per Prestiti obbligazionari

In data 4 marzo 2025, IGD SIIQ, a seguito dell’erogazione della Linea A del nuovo finanziamento sottoscritto in data 11 febbraio 2025 descritto precedentemente, ha completato il rimborso anticipato dei due prestiti obbligazionari in essere:

- Bond “€310,006,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027” attualmente in essere per un importo pari ad Euro 220.006.000;
- Bond “€57,816,000 Fixed Rate Step-Up Notes due 17th May 2027, formerly the €400,000,000 2.125 per cent. Fixed Rate Notes due 28th November 2024” - attualmente in essere per un importo pari a 57.816.000.

Il rimborso totale, relativo al debito nominale e comprensivo del premio sopra la pari stabilito contrattualmente, è ammontato complessivamente a circa 288 milioni di Euro.

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

	QUOTA NON	QUOTA	Emissione/ Rimborso prestito obbligazionario	Amm. costi accessori al 30/06/2025	Oneri finanziari al 30/06/2025	QUOTA NON	QUOTA
	CORRENTE	CORRENTE				CORRENTE	CORRENTE
	31/12/2024	31/12/2024				30/06/2025	30/06/2025
Debiti per prestiti obbligazionari							
Bond 400 ML	61.285	0	(61.285)	0	0	0	0
costi accessori all'operazione	(1.851)	0	1.228	623	0	0	0
Rateo cedola 31.12.24	0	2.261	0		(2.261)	0	0
Interessi pagati	0	0	0	0	2.881	0	0
Totale Bond 400 ML	59.434	2.261	(60.057)	623	620	0	0
Bond 310 ML	237.255	0	(237.255)	0	0	0	0
costi accessori all'operazione	(12.928)	0	8.725	4.203	0	0	0
Rateo cedola 31.12.24	0	8.589	0		(8.589)	0	0
Interessi pagati	0	0	0	0	10.962	0	0
Totale Bond 310 ML	224.327	8.589	(228.530)	4.203	2.373	0	0
Totale prestiti Obbligazionari	283.761	10.850	(288.587)	4.826	2.993	0	0
Totale oneri finanziari				4.826	2.993		

Debiti verso altri finanziatori e debiti per IFRS 16

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

- contratto di leasing avente ad oggetto i locali della sede operativa della società;
- contratti di affitto contabilizzati in base a quanto previsto dal principio contabile IFRS 16 ed aventi ad oggetto la galleria del centro commerciale Centro Nova.

Covenants

Nella seguente tabella sono esposti i covenants relativi ai finanziamenti in essere. Alla data del 30 giugno 2025 tutti i covenants risultano rispettati.

Riferimento prodotto	Garanzie prestate	Proprietario del prodotto	Natura del prodotto	Controparte	Data di inizio	Data di fine	"Covenant" finanziari	Calcolo indicatore i)	Calcolo indicatore ii)	Calcolo indicatore iii)	Calcolo indicatore iv)	Calcolo indicatore v)
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale Punta di Ferro (gall.) Centro commerciale Tiburtino I (gall.) Centro commerciale Porto Grande (gall.) Centro Luna (gall.) Centro commerciale Crea Ronchi (gall.) Centro Commerciale Mondovicino (gall. + RP) Centro commerciale Città delle Stelle (gall.)	IGD SRIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. (ora Banca MPS) Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	09/05/2023 (Facility A), 09/11/2023 (Facility B)	09/05/2028	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt non superiore al 60%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 1,7; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 45%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito non inferiore a 1,25; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca, non superiore al 50%	43,38%	1,94	42,66%	8,52	42,46%
Finanziamento secured in pool	Centro Commerciale ESP (gall. + iper) Centro Commerciale Kafani (gall. + iper) Centro Commerciale Le Porte di Napoli (gall. + iper) Centro Commerciale Leonardo (gall. + iper) Centro Commerciale Centro d'Abruzzo (gall. + iper) Centro Commerciale Maremà (gall.) Centro Commerciale Casilino (gall.) Centro Commerciale Coné (gall. + RP) Centro Commerciale Le Maioliche (gall. + iper) Porta a Mare Waterfront (gall.) Centro Commerciale La Favorita (gall.) Centro Commerciale La Torre (gall. + iper) Centro Commerciale Borgo (gall.) Centro Commerciale Il Millennium (gall.) Centro Commerciale Lungo Savoia (gall. + iper) Centro Commerciale Darsena (gall.) Centro Commerciale I Bricchi (gall.) Centro Commerciale Sarca (gall.)	IGD SRIQ SpA	Contratto di finanziamento in pool secured	Intesa Sanpaolo Banca MPS Banca Nazionale del Lavoro Banco BPM BPER Banca Unicredit Deutsche Bank Cassa Depositi e Prestiti	11/02/2025 (Facility A), 03/03/2025 (Facility B)	31/12/2029 (Facility A), 31/12/2031 (Facility B)	i) Rapporto Total Asset - Intangible Asset su Total Debt non superiore al 65%; ii) Interest Cover Ratio non inferiore a 1,5; iii) Rapporto Debito Garantito su Total Asset - Intangible Asset inferiore o uguale al 50%; iv) Rapporto Immobili liberi da gravami su Debito non garantito non inferiore a 1,0; v) Loan To Value, su immobili oggetto di ipoteca: v.1) non superiore al 60% fino al 31 dicembre 2026 v.2) non superiore al 55% per le rilevazioni comprese tra il 31 dicembre 2027 e 31 dicembre 2028 v.3) non superiore al 50% per le rilevazioni successive fino al 31 dicembre 2032	43,38%	1,94	42,66%	8,52	52,57%

Nota 29) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	01/01/2025	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	30/06/2025
Fondo trattamento di fine rapporto	2.869	0	(345)	202	46	2.792

	01/01/2024	(Utile)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	Oneri finanziari IAS 19	31/12/2024
Fondo trattamento di fine rapporto	2.863	(54)	(262)	258	84	2.889

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

<i>IPOTESI DEMOGRAFICHE</i>	<i>PERSONALE DIPENDENTE</i>	<i>IPOTESI FINANZIARIE</i>	<i>anno 2025</i>
Probabilità di decesso	ISTAT 2022	Incremento del costo della vita	2,00%
Probabilità di inabilità	Tavole Inps distinte per età e sesso	Tasso di attualizzazione	3,38%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento requisiti Assicurazione Generale Obbligatoria	Incremento retributivo complessivo	Dirigenti 2,5% Impiegati/Quadri 1,0% Operai 1,0%
Probabilità di dimissioni	2%	Incremento TFR	3,0000%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	1%		

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

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

Nota 30) Fondi per rischi e oneri

	01/01/2025	Accantonamento	Utilizzo CE	Utilizzo SP	Effetto Cambi	30/06/2025
Fondo imposte e tasse	3.200	314	0	(1.348)	0	2.166
Fondo rischi ed oneri diversi	3.753	75	0	(1.329)	(11)	2.488
Fondo salario variabile	803	642	(146)	(657)	0	642
Fondi per rischi e oneri futuri	7.756	1.031	(146)	(3.334)	(11)	5.296

Fondo imposte e tasse

Il fondo imposte e tasse accoglie accantonamenti effettuati a fronte di oneri potenzialmente derivanti da accertamenti tributari e da altre passività fiscali ritenute probabili. Gli incrementi del periodo, pari a Euro 314 migliaia, si riferiscono principalmente all'ulteriore accantonamento effettuato per fronteggiare i potenziali esiti di contenziosi in corso relativi

all'IMU/ICI, aventi ad oggetto nuove determinazioni catastali e rendite riferite a tre centri commerciali.

Gli utilizzi registrati nel semestre, pari a Euro 1.348 migliaia, riguardano la definizione, con pagamento parziale e con riserva, del maggiore tributo richiesto dal Comune di Guidonia in relazione all'IMU per gli anni 2018–2022, a seguito della ricezione di una formale intimazione di pagamento da parte del concessionario comunale. IGD ha provveduto al pagamento del solo tributo, escludendo sanzioni e interessi, ottenendo nel mese di aprile la formale interruzione del procedimento. Le sanzioni e gli interessi potranno eventualmente essere oggetto di compensazione o rimborso all'esito dei contenziosi in corso.

Fondo salario variabile

Il fondo per salario variabile rappresenta l'accantonamento effettuato a fronte della componente variabile della retribuzione spettante ai dipendenti, la cui erogazione è prevista nel corso del 2026. Tale importo è stato stimato sulla base dei risultati attesi del Gruppo per l'esercizio 2025. L'utilizzo registrato nel periodo è riferito, invece, all'erogazione effettuata nel mese di giugno 2025 della quota di salario variabile maturata dai dipendenti con riferimento all'esercizio 2024.

Fondo rischi ed oneri diversi

Tale fondo accoglie accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri pari ad Euro 2.488 migliaia.

Nel corso del primo semestre, il fondo si è movimentato per effetto di un accantonamento pari a Euro 75 migliaia, relativo a lavori a carico di IGD da realizzarsi presso i centri commerciali Centro Lame e Clodì, ceduti nel corso dell'esercizio precedente. Si è inoltre registrato l'utilizzo, per Euro 1,3 milioni, del fondo stanziato al 31 dicembre 2024 per interventi a carico della società controllata Win Magazin SA, da eseguire presso il centro commerciale "Winmarkt Somes" di Cluj, ceduto nel mese di febbraio 2025.

In data 25 ottobre 2024, il Dott. Claudio Albertini ha notificato a IGD SIIQ un atto di citazione, presso il Tribunale civile di Bologna, con il quale ha chiesto il riconoscimento della somma complessiva pari ad Euro 750 migliaia in correlazione alla cessazione del suo mandato di Amministrato Delegato della Società. La prima udienza, inizialmente fissata al 3 marzo 2025, è stata rinviata d'ufficio al 3 aprile 2025 e le parti hanno regolarmente provveduto al deposito delle proprie memorie difensive; successivamente, per esigenze di ruolo, la medesima udienza è stata ulteriormente differita al 2 ottobre 2025. In ragione di ciò, ferma la posizione della Società in ordine al disconoscimento della somma richiesta, nel rispetto dei principi contabili relativi ai contenziosi pendenti, tale importo risulta completamente coperto dai fondi rischi ed oneri in essere al 30 giugno 2025.

Nota 31) Debiti vari e altre passività non correnti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Impegni verso il Comune di Livorno	4.039	4.039	0
Acconti esigibili oltre l'esercizio	0	800	(800)
Extension fee BNL	0	313	(313)
Costi finanziamento helmet I	305	305	0
Debiti garanzia SACE	212	212	0
Debiti per entry tax regime SIINQ	0	273	(273)
Costi finanziamento helmet II	1.008	0	1.008
Debiti per imposta sostitutiva	813	0	813
Altre passività	357	416	(59)
Debiti vari e altre passività	6.734	6.358	376

Al 30 giugno 2025, i debiti vari e altre passività ammontano complessivamente a Euro 6.734 migliaia, in aumento di Euro 376 migliaia rispetto al saldo di Euro 6.358 migliaia rilevato al 31 dicembre 2024.

La voce Impegni verso il Comune di Livorno include, per un importo complessivo di Euro 4.039 migliaia, gli obblighi previsti in convenzione a carico di IGD per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva, pari a Euro 587 migliaia, nonché gli interventi da eseguire a favore della società Porta a Mare S.p.A., pari a Euro 3.452 migliaia.

La voce Extension fee BNL, pari a Euro 313 migliaia al 31 dicembre 2024, è stata azzerata nel corso del primo semestre 2025 a seguito dell'estinzione del relativo finanziamento, sostituito dal nuovo contratto di finanziamento perfezionato nel mese di febbraio 2025 (si veda Nota 28). Tale voce accoglieva la quota parte della commissione che la Società avrebbe dovuto corrispondere a BNP Paribas per l'estensione del finanziamento da Euro 215 milioni fino al 2026.

Nella voce Costi finanziamento Helmet II, per un importo pari a Euro 1.008 migliaia, sono iscritti i costi futuri che IGD dovrà sostenere per il mantenimento del nuovo finanziamento secured, sottoscritto nel febbraio 2025, per un importo complessivo di Euro 615 milioni, ed erogato per un importo pari ad Euro 600 milioni.

I Debiti per imposta sostitutiva, pari a Euro 813 migliaia, rappresentano la quota con scadenza oltre i dodici mesi relativa all'affrancamento, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di fusione per incorporazione della società interamente controllata IGD Management SIQ S.p.A., perfezionata nel corso del 2023. Tale avanzo era stato destinato alla parziale ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

La voce Debiti garanzia SACE, invariata rispetto al precedente esercizio e pari ad Euro 212 migliaia, accoglie la quota parte dei costi di garanzia da corrispondere nei prossimi esercizi a SACE, in relazione al finanziamento garantito da Euro 20.946 migliaia ottenuto nel 2022 con durata pari a sei anni.

La voce Costi finanziamento Helmet I, pari a Euro 305 migliaia e stabile rispetto all'esercizio precedente, accoglie i costi futuri che IGD dovrà sostenere per il mantenimento del finanziamento secured sottoscritto nel febbraio 2023 con Intesa San Paolo.

Infine, gli Acconti esigibili oltre l'esercizio, pari a Euro 800 migliaia al 31 dicembre 2024, sono stati interamente riclassificati tra le passività correnti nel corso del semestre. Tale acconto si riferiva a un importo ricevuto da BNP Paribas in relazione all'accordo per la vendita delle licenze commerciali della galleria Fonti del Corallo, operazione che sarà perfezionata nel primo trimestre del 2026, al termine del contratto di affitto attualmente in essere.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	4.410	4.410	0
Alleanza Luce e Gas	55	55	0
Debiti vari e altre passività verso parti correlate	4.465	4.465	0

I depositi cauzionali si riferiscono agli importi versati a garanzia dei contratti di locazione relativi agli ipermercati e alle gallerie. Tali depositi sono produttivi di interessi, calcolati secondo i tassi previsti dalla normativa vigente. Si segnala che nel corso del semestre non si sono verificate variazioni rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2024.

Nota 32) Passività finanziarie correnti

	Durata	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Totale debiti verso banche		0	2.756	(2.756)
MPS c/c passivo		0	1.694	(1.694)
BNL - Hot money	27/12/2024 - 21/01/2025	0	1.062	(1.062)
Totale debiti per mutui		32.810	47.960	(15.150)
01 Unipol Sarca	10/04/2007 - 06/04/2027	0	3.427	(3.427)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	0	933	(933)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	0	1.871	(1.871)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	0	12.540	(12.540)
Mps sace 36,3 ML	16/10/2020 - 30/09/2026	0	9.075	(9.075)
Mps sace 20,9 ML	13/12/2022 - 27/06/2028	5.237	5.237	0
Fin BNP 215 ML	04/08/2022 - 01/08/2027	0	0	0
Fin Intesa 250 ML	15/05/2023 - 09/05/2028	15.620	14.877	743
Mutuo Intesa Facility A 285 milioni - breve termine	11/02/2025 - 31/12/2029	5.056	0	5.056
Mutuo Intesa Facility B 315 milioni - breve termine	03/03/2025 - 31/12/2031	6.897	0	6.897
Totale debiti verso altri finanziatori		7.187	8.222	(1.035)
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	414	411	3
Pass IFRS 16 Livorno	01/01/2019 - 31/03/2026	2.294	3.428	(1.134)
Pass IFRS 16 Nova	01/01/2019 - 28/02/2027	4.479	4.383	96
Totale debiti per prestiti obbligazionari		0	10.850	(10.850)
Bond 400 ML	28/11/2019 - 17/05/2027	0	2.261	(2.261)
Bond 310 ML	17/11/2023 - 17/05/2027	0	8.589	(8.589)
Passività finanziarie correnti		39.997	69.788	(29.791)
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		0	0	0

Di seguito riportiamo la movimentazione delle passività finanziarie correnti:

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI	31/12/2024	RIMBORSI	RATEI INTERESSI	RICLASSIFICHE	30/06/2025
Debiti verso banche	2.756	(2.756)	0	0	0
Debiti per Mutui	47.960	(36.168)	11.313	9.708	32.813
Debiti per prestiti obbligazionari	10.850	0	0	0	0
Debiti per IFRS 16	7.811	(3.906)	0	2.868	6.773
Debiti verso altri finanziatori	404	(201)	0	208	411
TOTALI	69.789	(43.031)	11.313	12.784,00	39.997

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

Come illustrato in maggiore dettaglio alla Nota 28, in data 11 febbraio 2025 IGD ha perfezionato un'operazione di finanziamento di tipo secured per un importo complessivo di 615 milioni di Euro, sottoscritta con un pool di primarie banche e istituzioni finanziarie, sia nazionali che internazionali. Il nuovo finanziamento è stato destinato al rifinanziamento di quattro finanziamenti secured bilaterali, ciascuno riferito a un diverso asset, e all'estinzione di due finanziamenti unsecured, oltre che al rimborso integrale dei prestiti obbligazionari in essere.

Le principali variazioni delle passività finanziarie correnti, significativamente influenzate dall'operazione complessiva di rifinanziamento, sono pertanto riconducibili a:

- l'estinzione dei suddetti finanziamenti secured e unsecured;
- il rimborso integrale dei prestiti obbligazionari;
- il pagamento delle quote capitali in scadenza nell'esercizio relative ai mutui in essere al 31 dicembre 2024 e la corrispondente riclassifica, dalle passività finanziarie non correnti, delle quote con scadenza prevista entro i dodici mesi successivi.

Nota 33) Indebitamento finanziario netto

Nella tabella che segue è presentato l'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024, 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.

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(3.556)	(4.741)	1.185
LIQUIDITA'	(3.556)	(4.741)	1.185
Passività finanziarie correnti	0	2.694	(2.694)
Quota corrente mutui	32.810	48.028	(15.218)
Passività per leasing finanziari quota corrente	7.187	8.216	(1.029)
Prestiti obbligazionari quota corrente	0	10.850	(10.850)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	39.997	69.788	(29.791)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	36.441	65.047	(28.606)
Attività finanziarie non correnti	(176)	(176)	0
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.200	7.276	(3.076)
Passività finanziarie non correnti	760.388	450.566	309.822
Prestiti obbligazionari	0	283.761	(283.761)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	764.412	741.427	22.985
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	800.853	806.474	(5.621)

L'indebitamento finanziario netto al 31 marzo 2025 è in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2024 per circa Euro 5,6 milioni, per effetto, della diminuzione dei debiti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 e della cassa generata nel periodo al netto degli investimenti effettuati, dei rimborsi delle rate in scadenza di alcuni mutui e dei dividendi distribuiti.

Per maggiori commenti in merito alle variazioni dell'Indebitamento finanziario netto si rimanda al paragrafo "Analisi patrimoniale e finanziaria" e al rendiconto finanziario.

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 2025, pari a 0,83, risulta in linea con il dato registrato al 31 dicembre 2024.

Alla data del 30 giugno 2025, il Gruppo dispone di linee di credito a revoca per un importo complessivo pari a Euro 20,6 milioni, interamente inutilizzate.

Le linee di credito a scadenza (Committed Revolving Credit Facilities) concesse ammontano complessivamente a Euro 65 milioni, di cui Euro 15 milioni messi a disposizione dal sistema bancario e Euro 50 milioni concessi dalla Controllante Coop Alleanza 3.0. Anche tali linee risultano interamente inutilizzate alla data del 30 giugno 2025.

Nell'Indebitamento finanziario netto, come nei precedenti esercizi, non sono considerati gli altri debiti non correnti costituiti principalmente dai debiti per depositi cauzionali verso terzi e verso parti correlate per le locazioni attive di ipermercati e delle gallerie e sui depositi a garanzia, da debiti per i costi che il Gruppo dovrà sostenere nei prossimi esercizi per il mantenimento dei finanziamenti secured in essere e da debiti di natura fiscale, in quanto non presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito. Inoltre, come nei precedenti esercizi, non sono considerate le passività per strumenti finanziari derivati che risultano pari a Euro 3.148 migliaia.

Nota 34) Debiti commerciali e altri debiti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti vs fornitori entro	14.342	13.731	611
Debiti commerciali e altri debiti	14.342	13.731	611

I debiti commerciali risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 611 migliaia principalmente per una diversa tempistica dei pagamenti.

Nota 35) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Coop Alleanza 3.0	0	484	(484)
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	0	9	(9)
Consorzio prop. Fonti del Corallo	0	175	(175)
Consorzio Cone'	0	9	(9)
Consorzio Crema (Gran Rondò)	0	119	(119)
Consorzio I Bricchi	0	29	(29)
Consorzio Katané	0	46	(46)
Consorzio Lamae	0	15	(15)
Consorzio Leonardo	16	6	10
Consorzio La Torre	0	15	(15)
Consorzio Porta a Mare	0	65	(65)
Consorzio Sarca	26	129	(103)
Consorzio Le Maioliche	3	0	3
Consorzio Punta di Ferro	0	1	(1)
Millennium Center	30	20	10
Consorzio Esp	16	0	16
Fondo Juice	0	14	(14)
Consorzio La Favorita	1	108	(107)
Consorzio Le Porte di Napoli	93	33	60
Consorzio Casilino	18	118	(100)
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	203	1.395	(1.192)

I debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate risultano in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.192 migliaia per una diversa tempistica dei pagamenti.

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

Nota 36) Passività per imposte

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti verso l'Erario per ritenute	675	747	(72)
Debiti per IRAP	138	0	138
Debiti per IRES	503	196	307
Debiti per IVA	249	165	84
Altri debiti tributari	34	80	(46)
Debiti per entry tax regime SIINQ	273	273	0
Debiti per imposta sostitutiva	406	0	406
Passività per imposte	2.278	1.461	817

La variazione delle passività per imposte, pari a circa Euro 817 migliaia, è riconducibile principalmente al debito per imposte correnti maturato dalla società controllata rumena Win Magazin S.A. in relazione alla cessione dell'immobile sito in Alexandria e dalla quota corrente del debito relativo all'affrancamento, effettuato ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 192/2024, dell'avanzo di fusione generato dall'operazione di incorporazione, avvenuta nel corso del 2023, della società interamente controllata IGD Management SIINQ S.p.A. Tale avanzo era stato destinato alla ricostituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020.

Nota 37) Altre passività correnti

	30/06/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti previdenziali e assicurativi	504	430	74
Ratei e risconti	1.796	2.813	(1.017)
Debiti assicurativi	8	8	0
Debiti vs personale per retribuzioni	1.299	1.248	51
Depositi cauzionali	8.406	8.983	(577)
Debiti vs azionisti per dividendi	78	1	77
Acconti esigibili entro esercizio	850	10	840
Debiti vs amministratori per emolumenti	80	71	9
Costi finanziamento helmet I	24	102	(78)
Debiti garanzia SACE	218	756	(538)
Costi finanziamento helmet II	240	0	240
Extention fees BNL	0	312	(312)
Altre passività	258	496	(238)
Altre passività	13.761	15.230	(1.469)

Al 30 giugno 2025, le altre passività ammontano complessivamente a Euro 13.761 migliaia, in diminuzione rispetto al saldo di Euro 15.230 migliaia rilevato al 31 dicembre 2024. La variazione, pari a Euro 1.469 migliaia, riflette principalmente la riduzione dei ratei passivi e dei depositi cauzionali, nonché l'estinzione del debito per costi accessori legati ad alcuni finanziamenti, a seguito della sottoscrizione del nuovo finanziamento secured perfezionato nel mese di febbraio 2025, che ha comportato la chiusura di quattro mutui secured e due finanziamenti unsecured.

I debiti previdenziali e assicurativi, pari a Euro 504 migliaia, risultano in leggero aumento rispetto al periodo precedente per effetto dell'incremento dei contributi da versare agli enti di competenza. I debiti verso il personale per retribuzioni, pari a Euro 1.299 migliaia, registrano una lieve crescita e includono le retribuzioni maturate e non ancora corrisposte relative al mese di giugno 2025, oltre al valore residuo di ferie e premi maturati.

I ratei e risconti si attestano a Euro 1.796 migliaia, in significativa riduzione rispetto al saldo di fine esercizio, per effetto della naturale scadenza dei ratei iscritti al 31 dicembre 2024.

I depositi cauzionali, pari a Euro 8.406 migliaia, sono in diminuzione di Euro 577 migliaia e rappresentano le somme ricevute a garanzia dei contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda relativi ai locali all'interno delle gallerie commerciali di proprietà e di terzi.

Gli acconti esigibili entro l'esercizio sono pari a Euro 850 migliaia. La variazione è riconducibile, per Euro 800 migliaia, alla riclassifica dell'acconto ricevuto da BNP Paribas nell'ambito dell'accordo per la vendita delle licenze commerciali della galleria Fonti del Corallo, la cui finalizzazione è prevista per il primo trimestre del 2026.

La voce "costi finanziamento Helmet I", pari a Euro 24 migliaia, risulta in diminuzione per Euro 102 migliaia e riflette il debito per costi accessori in scadenza nell'anno, relativi al finanziamento sottoscritto con Intesa San Paolo nel 2023. Analogamente, i debiti per garanzia SACE, pari a Euro 218 migliaia, rappresentano la quota del debito per costi di garanzia da corrispondere nei prossimi dodici mesi a SACE in relazione al finanziamento garantito ottenuto nel 2022.

Nel corso del semestre si è inoltre registrata l'iscrizione della voce debiti per costi accessori ancora da versare al finanziamento Helmet II, pari a Euro 240 migliaia, riferita al nuovo finanziamento secured da Euro 615 milioni ed erogato per un importo pari ad Euro 600 milioni. Infine, la voce Extension fee BNL, pari a Euro 312 migliaia al 31 dicembre 2024, è stata completamente azzerata in seguito all'estinzione del relativo finanziamento, sostituito dalla nuova operazione finanziaria sopra citata.

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	3	0	0	4.410	0	0	0	0
Librerie Coop s.p.a.	5	0	0	0	0	0	0	0
Alleanza Luce e Gas	1	0	0	55	0	0	0	0
Consorzio prop. Fonti del Corallo	19	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Cone'	2	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	102	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	0	0	16	0	0	0	25	0
Consorzio La Torre	39	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	181	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	0	0	26	0	0	0	33	0
Consorzio Le Maioliche	0	0	3	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	7	0	0	0	0	0	0	0
Millennium Center	2	0	30	0	0	0	0	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	16	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Esp	0	0	16	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	0	0	1	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	0	0	93	0	0	0	0	0
Consorzio Casilino	33	0	18	0	0	0	0	0
Consorzio Tiburtino	51	0	0	0	0	0	0	0
Totale	461	0	203	4.465	0	0	58	0
Totale bilancio	12.580	176	28.306	11.199	804.585	162		
Totale incremento/decremento del periodo							6.326	(10.937)
Incidenza %	3,66%	0,00%	0,72%	39,87%	0,00%	0,00%		

	Ricavi e proventi operativi	Proventi finanziari	Costi operativi	Oneri finanziari
Coop Alleanza 3.0	5.621	0	207	47
Librerie Coop s.p.a.	441	0	0	0
Alleanza Luce & Gas	128	0	0	0
Cons. propr. del compendio com. del Commendone (GR)	88	0	34	0
Consorzio Cone'	100	0	112	0
Consorzio Crema (Gran Rondò)	36	0	0	0
Consorzio I Bricchi	69	0	294	0
Consorzio Katané	124	0	24	0
Consorzio Leonardo	118	0	22	0
Consorzio La Torre	120	0	163	0
Consorzio Porta a Mare	123	0	328	0
Consorzio Sarca	105	0	240	0
Consorzio Le Maioliche	103	0	140	0
Consorzio Punta di Ferro	98	0	107	0
Millennium Center	63	0	10	0
Consorzio Proprietari Centro Luna	85	0	28	0
Consorzio Esp	123	0	120	0
Consorzio La Favorita	79	0	4	0
Consorzio Le Porte di Napoli	150	0	310	0
Consorzio Casilino	95	0	180	0
Consorzio del centro commerciale Nuova Darsena	55	0	10	0
Fondo FOOD	194	0	0	0
Food SPV	137	0	0	0
Unicoop Tirreno s.c.a.r.l.	145	0	0	0
Totale	8.400	0	2.333	47
Totale bilancio	69.575	249	(20.772)	(31.901)
Incidenza %	12,07%	0,00%	-11,23%	-0,15%

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 con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

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

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa 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 2025 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 5,6 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 2025, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 441 migliaia.

Rapporti con Unicoop Tirreno Soc. Coop.

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

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;
- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 30 giugno 2025 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 145 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 che potrebbero avere impatti sulle performance aziendali. In tale ambito, la politica di copertura del rischio di tasso ha previsto la stipula di contratti di tipo Interest Rate Swap (IRS), che hanno consentito al Gruppo di coprire, alla data di redazione della presente nota integrativa, circa il 71,93% dell'esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse riferita ai finanziamenti a medio-lungo termine, inclusi dei prestiti obbligazionari (copertura pari a 65,64% al 30 giugno 2025).

La Direzione è inoltre impegnata in attività continuative di analisi e misurazione del rischio di tasso e di liquidità, valutando sistematicamente possibili evoluzioni e ottimizzazioni del modello di gestione del rischio. Vengono altresì svolte attività periodiche di scouting sui mercati bancari e dei capitali, con l'obiettivo di individuare opportunità utili alla riduzione del costo dell'indebitamento finanziario.

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

Rischi di cambio

Il Gruppo è, per le attività presenti in Romania, soggetto al rischio di cambio. Le variazioni della valuta rumena Ron potrebbero produrre effetti su possibili svalutazioni di immobili in portafoglio ed insostenibilità nell'adempimento ai doveri contrattuali per gli operatori presso il Paese Romania, relativamente ai canoni di affitto denominati in Euro, ma incassati in valuta rumena. Al momento la politica di mitigazione del rischio adottata da IGD è rappresentata da un costante lavoro di ottimizzazione del merchandising mix, tenant mix e dalla gestione del portafoglio immobili finalizzata a sostenerne il valore, anche attraverso interventi di miglioria. La società effettua meeting settimanali di coordinamento e di controllo della situazione creditizia dei diversi centri commerciali e tenant al fine di individuare l'azione commerciale da adottare. La Società monitora mensilmente l'incidenza del canone di locazione sul fatturato del tenant. Le politiche commerciali sono definite con attenzione e con la ricerca della massima cura alle esigenze dei mercati e degli stili di consumo locali. A tal fine il Gruppo impiega un team di professionisti specializzati composto da risorse della corporate e risorse locali, al fine di ricercare il giusto trade-off fra il know-how acquisito e sviluppato a livello corporate e la conoscenza della realtà locale.

Rischio prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse,

all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del relativo credito. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e alle prospettive economiche legate all'attività svolta.

Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società. Sono previste analisi mensili strutturate al fine di analizzare il livello di rischio associato a ciascun operatore e monitorarne lo stato di solvibilità.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto e, qualora si riscontrassero anomalie, la Società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia complessiva e viene utilizzato un programma ad hoc che consente di effettuare analisi circa la storicità dei rapporti di credito degli operatori e il livello di rischio associato a ciascuno di essi individuandone il grado di solvibilità; tale analisi viene sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

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

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità, risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito (committed e non committed).

La Direzione Finanza monitora, attraverso uno strumento di previsione finanziaria, l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale di almeno 12 mesi (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali, stabilendo inoltre il corretto rapporto fra debito bancario e debito verso il mercato. I finanziamenti di medio/lungo periodo ed i prestiti obbligazionari in essere sono prevalentemente subordinati al rispetto di covenant; tale aspetto è costantemente monitorato anche attraverso il coordinamento con il management aziendale per la verifica,

attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, del potenziale impatto sulla violazione dei covenant dei rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario.

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

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

Gestione del capitale

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

1. il mantenimento nel medio periodo del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto non superiore all'1x. Sia al 31 dicembre 2024 che al 30 giugno 2025 tale rapporto è pari allo 0,83x;
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 2025 tale rapporto, non comprensivo del debito derivante dall'applicazione dell'IFRS16, è pari al 44,37%, rispetto al 44,45% del 31 dicembre 2024.

Nota 40) Strumenti derivati

Il Gruppo IGD ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di strumenti finanziari denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il Livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	30/06/2025	31/12/2024	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	2.155	(2.155)	2
Passività per strumenti derivati	(3.148)	(3.749)	601	2
IRS effetto netto	(3.148)	(1.594)	(1.554)	

	UniCredit Banca	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banco BPM - Gruppo Banco BPM	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca
	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%
Importo Nominale iniziale	3.166.369	14.633.274	11.627.907	5.366.726	8.050.089	7.155.635
Importo Nominale al 30.06.2025	3.166.369	14.633.274	11.627.907	5.366.726	8.050.089	7.155.635
Data Accensione	04/04/2025	04/04/2025	04/04/2025	04/04/2025	04/04/2025	04/04/2025
Data Scadenza	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%	2,317%

	UniCredit Banca	Banca Monte Paschi di Siena	Banca Intesa Sanpaolo	Banco BPM - Gruppo Banco	BPER Banca	BNL - Gruppo BNP Paribas
	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%
Importo Nominale iniziale	3.166.369	8.050.089	14.633.274	5.366.726	7.155.635	11.627.907
Importo Nominale al 30.06.2025	3.166.369	8.050.089	14.633.274	5.366.726	7.155.635	11.627.907
Data Accensione	07/04/2025	07/04/2025	07/04/2025	07/04/2025	07/04/2025	07/04/2025
Data Scadenza	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%	2,349%

	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco BPM	UniCredit Banca	Deutsche Bank
	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%
Importo Nominale iniziale	7.924.866	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	6.708.408
Importo Nominale al 30.06.2025	7.924.866	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.369	6.708.408
Data Accensione	15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025	15/04/2025
Data Scadenza	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%	2,329%

	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco	UniCredit Banca	Deutsche Bank
	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%
Importo Nominale iniziale	24.794.276	23.255.814	16.100.179	14.311.270	10.733.452	6.332.737	4.472.272
Importo Nominale al 30.06.2025	24.794.276	23.255.814	16.100.179	14.311.270	10.733.452	6.332.737	4.472.272
Data Accensione	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
Data Scadenza	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031	07/02/2031
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%	2,284%

	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco	UniCredit Banca	Deutsche Bank
	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%
Importo Nominale iniziale	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Importo Nominale al 30.06.2025	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Data Accensione	05/05/2025	05/05/2025	05/05/2025	05/05/2025	05/05/2025	05/05/2025	05/05/2025
Data Scadenza	07/08/2028	07/08/2028	07/08/2028	07/08/2028	07/08/2028	07/08/2028	07/08/2028
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%	2,070%

	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco	UniCredit Banca	Deutsche Bank
	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%
Importo Nominale iniziale	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Importo Nominale al 30.06.2025	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Data Accensione	27/05/2025	27/05/2025	27/05/2025	27/05/2025	27/05/2025	27/05/2025	27/05/2025
Data Scadenza	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%	2,029%

	Banca Intesa Sanpaolo	BNL - Gruppo BNP Paribas	Banca Monte Paschi di Siena	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco	UniCredit Banca	Deutsche Bank
	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%
Importo Nominale iniziale	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Importo Nominale al 30.06.2025	12.397.138	11.627.907	8.050.089	7.155.635	5.366.726	3.166.368	2.236.136
Data Accensione	26/06/2025	26/06/2025	26/06/2025	26/06/2025	26/06/2025	26/06/2025	26/06/2025
Data Scadenza	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027	09/08/2027
Periodicità Irs	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale	Semestrale
Tasso Banca	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 6 mesi
Tasso Cliente	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%	1,998%

Dettaglio Contratti	COLLAR 263_265	COLLAR 263_268	COLLAR 263_266	COLLAR 263_269	COLLAR 263_264	COLLAR 263_270	COLLAR 263_267
	Copertura parziale 130 mln EURIBOR						
	3m+0,215% Floor 2,365 Cap 3,715%						
	BNL - Gruppo BNP Paribas	BPER Banca	Banco BPM - Gruppo Banco BPM	UniCredit Banca	Deutsche Bank	Banca Monte Paschi di Siena	Banca Intesa Sanpaolo
Importo Nominale iniziale	2.826.087	5.652.174	14.130.435	22.608.696	22.608.696	28.260.870	33.913.043
Importo Nominale al 30.06.2025	2.649.457	5.298.913	13.247.283	21.195.652	21.195.652	26.494.565	31.793.478
Data Accensione	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023	15/05/2023
Data Scadenza	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027	10/05/2027
Periodicità Irs	Trimestrale						
Tasso Banca	Euribor 3 mesi						
Tasso Cliente	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%	Euribor 3m + 0,215% Floor 2,365% Cap 3,715%

Nota 41) Eventi successivi alla data di bilancio

In data 31 luglio 2025 la controllata Win Magazin S.A., ha sottoscritto, con un investitore privato rumeno, un contratto definitivo per la vendita del centro commerciale “Winmarkt Central” situato a Vaslui, città di circa 55.000 abitanti a oltre 300 chilometri a nord di Bucarest. Il centro si estende di una superficie (GLA) di 3.621 metri quadrati e ospita 26 punti vendita full occupancy, tra cui key tenants come Carrefour Market, Pepco e Jolidon. Il controvalore complessivo è pari a circa 2,2 milioni di Euro. A carico di win Magazin SA restano i costi relativi ad opere di adeguamento tecnico.

Nota 42) Contenzioso fiscale

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

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione la Società, a sostegno dell’illegittimità e dell’infondatezza dei predetti atti impositivi, ha esposto le proprie argomentazioni alla Direzione Regionale dell’Emilia-Romagna, la quale ha manifestato la sua intenzione di valutare l’eventuale autotutela della contestazione sollevata

ai fini IRES ed IRAP, mantenendo invece ferma quella avanzata ai fini IVA. Nell'approssimarsi della scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento, non essendo pervenuti i provvedimenti di autotutela da parte della Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, la Società, al fine di evitare che i predetti atti divenissero definitivi, li ha tempestivamente impugnati dinnanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Bologna depositando i due ricorsi in data 6 giugno 2016.

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

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

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

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

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

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

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

2.7 // Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato

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

1. I sottoscritti Roberto Zoia, in qualità di Amministratore Delegato e Marcello Melloni, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della IGD SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art.154-bis, terzo e quarto comma, del D.lgs 58/98:
 - l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale consolidato abbreviato, per il primo semestre 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio semestrale consolidato abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

 - 2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Bologna, 5 agosto 2025

L'Amministratore Delegato

(Roberto Zoia)



Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

(Marcello Melloni)



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



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

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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. e controllate (“Gruppo IGD”) al 30 giugno 2025.

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) emanato dall’*International Accounting Standards Board* e adottato dall’Unione Europea. È 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.

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. Mi-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IGD al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'*International Accounting Standards Board* e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

**Francesco Masetti**
Socio

Bologna, 5 agosto 2025

3. GLOSSARIO

AGENCY MANAGEMENT

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

CENTRO COMMERCIALE

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

COSTO MEDIO DEL DEBITO

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

COSTO MEDIO EFFETTIVO DEL DEBITO

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

COSTI DIRETTI

Costi direttamente imputabili ai centri commerciali.

DEVELOPMENT PIPELINE

Programma di investimenti di sviluppo.

DIVIDEND YIELD

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

EBIT (Risultato operativo)

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

EBITDA (complessivo e della gestione caratteristica)

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

EBITDA MARGIN (complessivo e della gestione caratteristica)

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

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Cost Ratios

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

EPRA EARNINGS

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

EPRA NET INITIAL YIELD o NIY

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

EPRA "TOPPED-UP" NIY

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

EPRA LOAN TO VALUE

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

EPRA VACANCY RATE

Misura il tasso di 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.

RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA NETTI FREEHOLD (NET RENTAL INCOME FREEHOLD)

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi locativi degli immobili di proprietà (Freehold) i relativi costi diretti.

RICAVI DA ATTIVITA' LOCATIVA NETTI LEASEHOLD (NET RENTAL INCOME LEASEHOLD)

È il margine che si ottiene sottraendo ai ricavi locativi degli immobili di terzi (Leasehold) i relativi costi diretti.

MEDIA SUPERFICIE

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

NEGOZIO

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

NET ASSET VALUE METRICS

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

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Assume che la società compra e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. A differenza del NRV vengono esclusi dal patrimonio netto di pertinenza del Gruppo anche il valore dell'avviamento e delle immobilizzazioni immateriali inclusi nel bilancio.

NET DISPOSAL VALUE (NDV)

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

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.

TASSO MEDIO DEL DEBITO

Indica la media ponderata dei tassi applicati alla data di reporting ai finanziamenti a breve medio e lungo termine, mutui ipotecari, mutui chirografari e alle operazioni di leasing in essere, considerando il tasso di riferimento e i margini in vigore a tale data nonché le operazioni di copertura attive.

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.